

川崎市都市計画提案制度の手続きに関する要綱

1 趣旨

この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の2の規定に基づき川崎市に提案される都市計画又は都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第37条の規定に基づき、川崎市に提案される都市計画の決定又は変更の手続きに関し、必要な事項を定めています。

2 提案の要件

この制度に基づいて、川崎市に都市計画の提案をできる要件は、都市計画法第21条の2又は都市再生特別措置法第37条に規定されていますが、主な項目は次のとおりです。

（1）区域面積

ア 都市計画法に基づく提案の場合

提案する区域が、0.5ha以上の一団の土地であることが必要です。

イ 都市再生特別措置法に基づく提案の場合

提案する区域が、都市再生緊急整備地域内に位置し、0.5ha以上の都市再生事業を行おうとする土地の全部又は一部を含む一団の土地の区域であることが必要です。

（2）提案できる者

ア 都市計画法に基づく提案の場合

（ア）提案の対象となる区域の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（臨時設備等一時使用が明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者。この場合、一人又は数人共同で提案ができます。

（イ）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第2条第2項の特定非営利活動法人（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

（ウ）独立行政法人都市再生機構

（エ）地方住宅供給公社

※上記（イ）～（エ）の法人を、以下「まちづくりNPO法人等」とします。

（オ）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

イ 都市再生特別措置法に基づく提案の場合

（ア）都市再生事業を行おうとする者

（3）計画提案

ア 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が必要です。

イ 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。）の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていることが必要です。

3 提出書類

(1) 都市計画法に基づき提案を行う場合、ア～キに該当する書類を、都市再生特別措置法に基づき提案を行う場合は、ア～クに該当する書類を市長宛提出してください。

ア 都市計画提案書（様式1）

イ 関係図書

（ア）位置図（1/25,000 程度の図面に記入）

（イ）区域図（川崎市地形図1/2,500 に記入）

（ウ）計画図（川崎市地形図1/2,500 に記入）

（エ）公図写し

ウ 土地所有者等の同意を得たことを証明する書類

（ア）同意書（様式2）

（イ）土地所有者等の同意状況一覧表（様式3）

（ウ）提案区域内全ての土地に関する登記事項証明書（交付後3ヶ月以内のものを原則とする）

（エ）借地権の登記がなされていない場合は、当該借地権の目的である土地の上に借地権を有する者が所有する建物に関する登記事項証明書（交付後3ヶ月以内のものを原則とする）等の権利関係を証明する書類

エ 提案する資格を有することを証明する書類

（ア）土地所有者等の場合

特になし

（イ）まちづくり NPO 法人等

①登記事項証明書

②定款

（ウ）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

①登記事項証明書

②定款

③開発許可証及び検査済証の写し等、都市計画法施行規則第13条の3第1項第1号イ又はロに定める事実を証する書類

④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、都市計画法施行規則第13条の3第1項第2号イからハまでに該当する者がいないことを誓約する書類（様式4）

オ 周辺住民等への説明の経緯に関する資料（様式5）

カ 環境等への検討に関する資料（様式6）

キ その他提案内容の説明等のために必要と思われる資料

ク 都市再生特別措置法に基づく提案の場合に必要な図書

（ア）都市再生事業に関する計画書（都市再生特別措置法施行規則別記様式第二）

（イ）都市再生特別措置法施行規則第7条第1項第3号の図書

（ウ）環境影響評価法第27条に規定する公告を行ったことを証する書類（環境影響評価法第2条第4項に規定する対象事業に該当する場合）

（エ）川崎市の都市再生への貢献を説明する資料

(2) 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、都市計画法に基づき提案を行う場合、次に掲げる事項を記載した書面（様式7）を提出することができます。

ア 当該事業の着手の予定時期

イ 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

ウ 上記イを希望する理由

(3) 提案は、「都市計画の素案」となります。

(4) 書類の提出先はまちづくり局計画部都市計画課です。

(5) 川崎市は、提出された提案について補正すべき事項が認められたときは、提案者に対して手続きが進められない旨の通知を行い、提案書の補正を求めることができます。この通知を行ったときは、補正が行われるまで、提案を受理しないものとします。

(6) 提案を川崎市に提出した後に、都市計画の素案の内容について修正する場合は、原則として取下届（様式8）を提出して提案を取り下げた後、再度提出することが可能です。

(7) 提案を行う場合は、事前相談書（様式9）を持参の上、まちづくり局計画部都市計画課へ事前相談を行って下さい。事前相談を受けた場合には、提案に関する都市計画について助言をさせていただくとともに、提案に係るまちづくりなどを所管する関係課を紹介します。

4 所有者等の同意について

都市計画法第21条の2第3項第2号及び都市再生特別措置法第37条第2項第2号に規定される「3分の2以上の同意」は、(1)及び(2)に示す考え方どちらにも適合していることが必要です。

(1) 土地所有者等の権利者については、土地の所有者と借地権を有する者がそれぞれ同意者としての権利を有します。

以上の考え方に基づき、算出された総権利数と同意者の有する権利数を比較し、3分の2以上であるかどうかを確認します。

なお、共有者又は共同借地権者で構成される土地の場合は、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分して算出します。割合が不明である場合は等分とします。

(2) 面積については、所有権ごとの土地の地積と、その土地に関する借地権ごとの地積を合計し、総地積とします。同様の考え方で同意者の土地の地積を合計し、それが全体の総地積の3分の2以上であるかどうかを確認します。

なお、共有者又は共同借地権者で構成される土地の面積は、土地の所有割合・借地割合に応じて按分して算出します。割合が不明である場合は等分とします。

5 川崎市の判断等

(1) 都市計画の決定又は変更をする必要があるかないかの判断は、次に掲げる項目（詳細は別表1を参照）を基準に行います。

ア 川崎のまちづくりの方針に即していること。

イ 周辺の住民等との調整が整い、概ね賛同が得られていること。

ウ 環境等に配慮されていること。

エ 地域のまちづくりに資する貢献が図られていること。

オ 事業を伴う場合、事業実施の実現性があること。

(2) 受理した提案については、関係各課で構成される川崎市都市計画提案検討委員会（以下「検討委員会」という。）において、都市計画の決定若しくは変更を行うか、又は決定若しくは変更をする必要がないかの基本的な考え方を定めます。

(3) 検討委員会で定めた基本的な考え方については、川崎市都市計画審議会 都市計画提案制度小委員会（以下「小委員会」という。）に諮り、意見を聴き、小委員会からの答申結果を受け、検討委員会は川崎市としての判断を定めます。

6 意見の陳述

提案者が希望する場合には、提案者は、提案の主旨や地域の抱える課題について、小委員会において意見を陳述することができます。

意見陳述を希望する場合は、意見陳述申出書（様式10）を提出してください。

ただし、陳述の時間などについては、小委員会で定めます。

7 提案者への通知

小委員会の意見に基づき定めた川崎市としての判断については、提案者に対し、その要旨を書面にて伝えます。決定又は変更を行う必要がないと判断した場合は、川崎市は、上記書面と併せ、提案者に意見書（様式11）を提出できる旨を通知します。

8 決定又は変更手続き

小委員会の意見を求めた上で、決定又は変更を行うと判断した提案については、川崎市は「都市計画の案」を作成し、都市計画の決定又は変更の手続きを進めます。

9 非決定又は非変更手続き

小委員会の意見を求めた上で、決定又は変更を行わない提案については、川崎市は提案された都市計画の素案及び必要に応じて提案者から提出された意見書を川崎市都市計画審議会に提出し、提案に関する報告を行い、意見を聴き、提案者に速やかに理由を付して書面にて通知します。

10 情報公開

(1) 計画提案を受理した翌日から、決定又は変更を行う場合には告示日まで、非決定又は非変更の場合は川崎市都市計画審議会への付議を行う日まで、本要綱「3 提出書類」（1）ア及びイ（エ）を除く。）に掲げる書類について、都市計画課において閲覧に供すると共に、ホームページ等で一般に公表します。

(2) 決定又は変更を行った場合には告示後、非決定又は非変更の場合は川崎市都市計画審議会の開催後、提案に対する判断等をホームページ等で一般に公表します。公表内容は以下の通りです。

ア 決定又は変更を行った場合

都市計画の素案、判断、理由、決定・変更した都市計画の内容

イ 決定又は変更を行わなかった場合

都市計画の素案、判断、理由

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成15年9月12日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成24年5月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の要綱（以下「新要綱」という。）3（1）ウ及び4の規定は、この要綱の施行の日（以下「施行日」という。）以後に新要綱3（7）の規定による事前相談がされた都市計画提案について適用し、施行日前に改正前の要綱3（5）の規定による事前相談がされた都市計画提案については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和元年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表 1

- 1 川崎市のまちづくりの方針とは次のものです。
 - (1) 川崎市総合計画
 - (2) 川崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
 - (3) 川崎都市計画都市再開発の方針
 - (4) 川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針
 - (5) 川崎市都市計画マスタープラン（全体構想、区別構想、まちづくり推進地域別構想）
 - (6) 川崎市森林整備計画
 - (7) 都市再生緊急整備地域の地域整備方針
 - (8) その他川崎市が定める分野別計画（川崎市住宅基本計画、川崎市景観計画、川崎市緑の基本計画、川崎市環境基本計画 等）
- 2 周辺の住民等との調整が整い、概ね賛同が得られているとは、原則として提案区域境界から、100m若しくは計画建物高さの2倍のうちどちらか大きい方の範囲にかかる自治会等の範囲を基本とした地域の周辺住民等へ、提案内容についての周知及び説明が行われ、都市計画提案について概ね賛同が得られていることとします。
- 3 環境等に配慮されているとは、当該土地に提案される都市計画が周辺地域の自然環境、生態系、交通等にどのような効果又は影響を与えるかについて検討がなされていると共に、省エネルギー性能の向上や、再生可能エネルギーの導入、周辺環境の保全など、低炭素社会の実現に資する検討がなされており、かつその実現が見込まれることとします。
- 4 地域のまちづくりに資する貢献が図られているとは、生活利便性の向上、周辺のまちとの調和、公共公益的施設の確保等の地域のまちづくりへ寄与する対応、工夫がなされていることとします。
- 5 事業を伴う場合、事業実施の実現性があるとは、関係機関との事前協議を行い、事業の実現が見込まれることとします。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ていることとします。

(参考) 川崎市都市計画提案制度の手続きに関する要綱

「4 所有者等の同意について」の「3分の2以上の同意」の考え方について

都市計画法第21条の2第3項第2号及び都市再生特別措置法第37条第2項第2号に規定される「3分の2以上の同意」の判断に当たっては、土地所有者等の権利数及び地積双方の条件を満たしていることを確認することが必要である。

(1) 土地所有者等の権利者数の考え方

提出された土地所有者等及び同意一覧表及び土地及び建物に関する登記事項証明書（登記簿謄本）により、要綱に基づき、同意の割合は小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位で算出し、所定の割合が得られているかを審査する。

借地権を有する者とは、賃借権者又は地上権者（建物に対抗要件を備えている（登記している）場合）を指す。

以下に同意の割合の計算のケーススタディを示す。

(例1) 借地権を有する者が含まれている場合の同意

土地の所有者 7人 借地者 3人 賃借権者 2人 地上権者 1人 権利者総数計 10人	A	B	C	D
	E	賃借権	賃借権	地上権
	F	G		

←提案区域

この場合、土地の所有者数7と借地権を有する者の数3を足し合わせ権利者総数は10となる。
そのため、3分の2以上の同意のためには、 $10 \times 2/3 = 6.666 \dots$
7人以上の同意が必要となる。

(例2) 共同名義人の土地の同意

土地の所有者 6人	A1	A4	B	E
共有者名義の土地 1人 (共同名義人6人)	A2	A5	C	F
権利者総数計 7人	A3	A6	D	G

←提案区域

この場合、権利者総数は7と考える。

Aの土地は(A1、A2、A3、A4、A5、A6)6人の共有者名義となっている。土地は提案区域内に7筆存在するため、権利者総数は7となる。

仮にA土地の持分が6人で等分の場合、Aの土地の共同名義人6人はそれぞれ1/6の権利数を持つ。持分が等分でない場合は、それぞれの持分がそのまま権利数となる。

3分の2以上の同意のためには、 $7 \times 2/3 = 4.666 \dots$

4.7以上の同意が必要となる。

例えばB、C、D、EとA1、A2の同意では、

$$B+C+D+E+A1+A2=1+1+1+1+1/6+1/6=4.333<4.7$$

となり、要件を満たさないことになる。

また、A土地の6名の同意を取らなくとも、C、D、E、F、Gの5人が同意すれば要件を満たすこととなる。

(2)地積の考え方

提出された土地所有者等及び同意一覧表及び土地及び建物に関する登記事項証明書（登記簿謄本）により、要綱に基づき、同意の割合は小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位で算出し、所定の割合が得られているかを審査する。

以下に同意の割合の計算のケーススタディを示す。

(例3) 賃借権者、地上権者がある場合

土地の所有者の地積 $A+B+C+D+E+F+G$	A	C	E	F
借地者の地積 $A+E+F$	賃借権		賃借権	地上権
総地積 $2A+B+C+D+2E+2F+G$	B	D		G

←提案区域

AとEとFに賃借権が設定されているため、総地積は、 $2A+B+C+D+2E+2F+G$ となる。地積の3分の2以上とは、総地積の3分の2以上であることが必要となる。

なお、ここでいう総地積は、提案要件として0.5ha以上であることが必要な提案区域面積とは区別して考えなければならない（都市計画法に基づく提案の場合のみ）。

都 市 計 画 提 案 書

川崎市長 様

都市計画法第21条の2の規定又は都市再生特別措置法第37条の規定に基づき、都市計画の決定又は変更について提案します。

なお、提出書類等については事実と相違ありません。

年 月 日

提案者

氏 名

(法人等の場合はその名称、代表者名)

住 所

(法人等の場合は主たる事務所の所在地)

連絡先

都市計画を定めようとする区域の情報

位	置	
面	積	
筆	数	
土地所有者などの数		
現 在 の 都 市 計 画		

提案内容に関する情報

提案の理由	
提案の内容 (都市計画の種類 及び内容)	
その他	

同意の状況に関する情報

項目		区域内総権利数	同意権利数	割合 (%)
土地所有者等の権利数	所有者			B/A×100=
	借地権			
	その他			
	合 計	A	B	
項目		総地積 (㎡)	同意地積 (㎡)	割合 (%)
地 積	所有者			D/C×100=
	借地権			
	その他			
	合計	C	D	
備考				

区域内住民等への説明及び同意の経緯に関する情報

区域内の同意及び周知方法（□にチェックを入れてください）

☐チラシ配布

☐説明会

☐個別訪問

☐その他

日 時 月 日 : ~
 月 日 : ~
 月 日 : ~

具体的な内容

出された意見

○賛成意見

○反対意見

○その他の意見

※説明会等への参加者名簿及び使用した資料一式を添付してください

〔様式2〕

同 意 書

年 月 日記入

	氏 名	権利名	権利の所在地	面積 (㎡)	同意者署名
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
合 計	名	—	—		

土地所有者等の同意状況一覧表

図面 番号	土 地					建 物			同意状況
	地番	地積 (㎡)	権利者名	権利名	持分	家屋番号	権利者名	持分	

誓 約 書

川崎市長 様

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

年 月 日

団体名

代表者名

住 所

周辺住民等への説明の経緯に関する資料

1 説明会等開催状況

	1	2
開催年月日	年 月 日 : ~ :	年 月 日 : ~ :
開催場所		
参加人数	人	人
説明会周知方法	・ ・	・ ・
説明会周知範囲		

2 参加者の主な意見及び質疑応答の内容

--	--

3 その他

説明会の参加者名簿及び使用した資料一式を添付してください。

環境等の検討に関する資料

当該都市計画提案により行われるまちづくりによって、周辺地域の自然環境、生態系、交通等にどのような効果又は影響を与えるかについて検討した内容、省エネルギー性能の向上や、再生可能エネルギーの導入、周辺環境の保全など、低炭素社会の実現に資する検討について記述してください。

自然環境（大気、水質、騒音、日照など）に関すること
生態系（動・植物など）に関すること
交通（交通混雑、交通安全など）に関すること
低炭素社会の実現（省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの導入、周辺環境の保全など）に関すること

計画提案に係わる土地の区域における事業の実施について

川崎市長 様

年 月 日付で提出した都市計画提案の土地の区域において事業を行うので、都市計画法施行規則第 13 条の 4 第 2 項の規定により、下記の事項を提出します。

記

- 1 当該事業の着手時期
- 2 計画提案に係わ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

年 月 日

団体名

代表者名

住 所

取 下 届

川崎市長 様

年 月 日付で提出した都市計画提案について取下げます。

年 月 日

提案者

氏 名

(法人等の場合はその名称、代表者名)

住 所

(法人等の場合は主たる事務所の所在地)

事前相談書

氏 名 _____
(法人等の場合はその名称)

住 所 _____
(法人等の場合は主たる事務所の所在地)

連絡先 _____

都市計画を定めようとする区域の情報

場 所	
面 積	
筆 数	
土地所有者の数	
現在の都市計画	

都市計画の提案に関する情報

提 案 の 理 由	
提 案 の 内 容	
区 域 内 の 土 地 所有者等の状況	
そ の 他	

意見陳述申出書

川崎市都市計画審議会
都市計画提案制度小委員会委員長 様

年 月 日

年 月 日付で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。

■ 都市計画の提案をした位置

■ 提案者

氏 名

(法人等の場合はその名称)

住 所

(法人等の場合は主たる事務所の所在地)

連絡先

■ 意見の要旨

※注意

- ・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、川崎市まちづくり局計画部都市計画課となります。
〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地
- ・意見の要旨については、楷書横書きで簡潔にまとめてください。

川崎市としての判断に対する意見書

川崎市長 様

年 月 日付の川崎市としての判断に関する通知書に対する意見は以下の通りです。

川崎市としての判断に対する意見

年 月 日

提案者

氏 名

(法人等の場合はその名称、代表者名)

住 所

(法人等の場合は主たる事務所の所在地)