

都市計画提案制度の見直しについて

1. 藤沢市都市計画提案制度の見直しの趣旨

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）7月の都市計画法の一部改正（2003年（平成15年）1月1日施行）により、都市計画提案制度が創設されました。（資料3-2）

藤沢市では、都市計画提案制度の運用にあたり必要な手続きを定めた「藤沢市都市計画の提案に関する規則」等を2004年（平成16年）に制定し、運用を開始しましたが、現時点において、民間からの提案は行われていません。

そのような中、昨年、災害時に利用可能な多目的ホールを併設したホテル誘致の取組を進めるため、ホテルの確保に対する容積率緩和の規定を盛り込んだ高度利用地区指定方針及び指定基準を策定しました。

高度利用地区については、都市や地域の発展に寄与する特定の民間プロジェクトに対しての指定を想定していることから、それを実現させるために都市計画提案制度の活用を図ることを考えています。

また、昨年、高度利用地区に限り提案可能な面積規模を0.5ha以上から0.1ha以上に緩和する条例を制定したことから、民間による高度利用地区に関する都市計画の提案が期待されています。

そこで、規則等の策定から10年以上経った中、都市計画提案制度の迅速かつ円滑な運用を図るため、規則等の改正を含めた制度の見直しを行うものです。

2. 都市計画提案制度の概要

（1）都市計画提案制度とは

民間がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを可能にするため、民間自らの発意により都市計画の提案が可能となる制度です。

民間から提案された都市計画に対し、行政は、法的な要件を満たしたものであれば、その提案について都市計画決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、

●必要があると判断する場合は、説明会や公聴会の実施、都市計画審議会への付議等、通常の都市計画決定・変更の手続きを行う。

●必要がないと判断する場合でも、都市計画審議会の意見を聴き、結果を提案者に通知する。

という手続きを経る義務が生じることになります。

このことから、本制度は、都市計画制度の沿革の中で、まちづくりの主導権を行政のみならず民間もとることが可能となった画期的な変革と位置付けられています。

(2) 都市計画提案制度の意義

都市化社会から都市型社会への移行に伴い、これまでの画一的なものではない、地域の特性や意向をふまえた創意あるまちづくりが求められています。こうした背景から創設された都市計画提案制度の意義として、

- 1) 都市計画の案の作成が民間に開放されることにより、都市計画が身近になる。
- 2) 民間の知恵と活力を活かしたまちづくりの実現への期待。
- 3) 民間が積極的にいつでも都市計画の提案ができることから、機動的に都市計画決定できる可能性を有している。

などが考えられています。

(3) 提案できる都市計画

都市計画の基本的な指針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の方針を除く都市計画であれば、この制度の対象となります。

都市計画には、都道府県が定めるもののほか、市町村が定めるものがあり、藤沢市に提案できる都市計画は、藤沢市が定めるものが対象となります。

例) 用途地域、防火地域及び準防火地域、高度地区、高度利用地区 など

(4) 提案できる方

次のいずれかに該当すること。

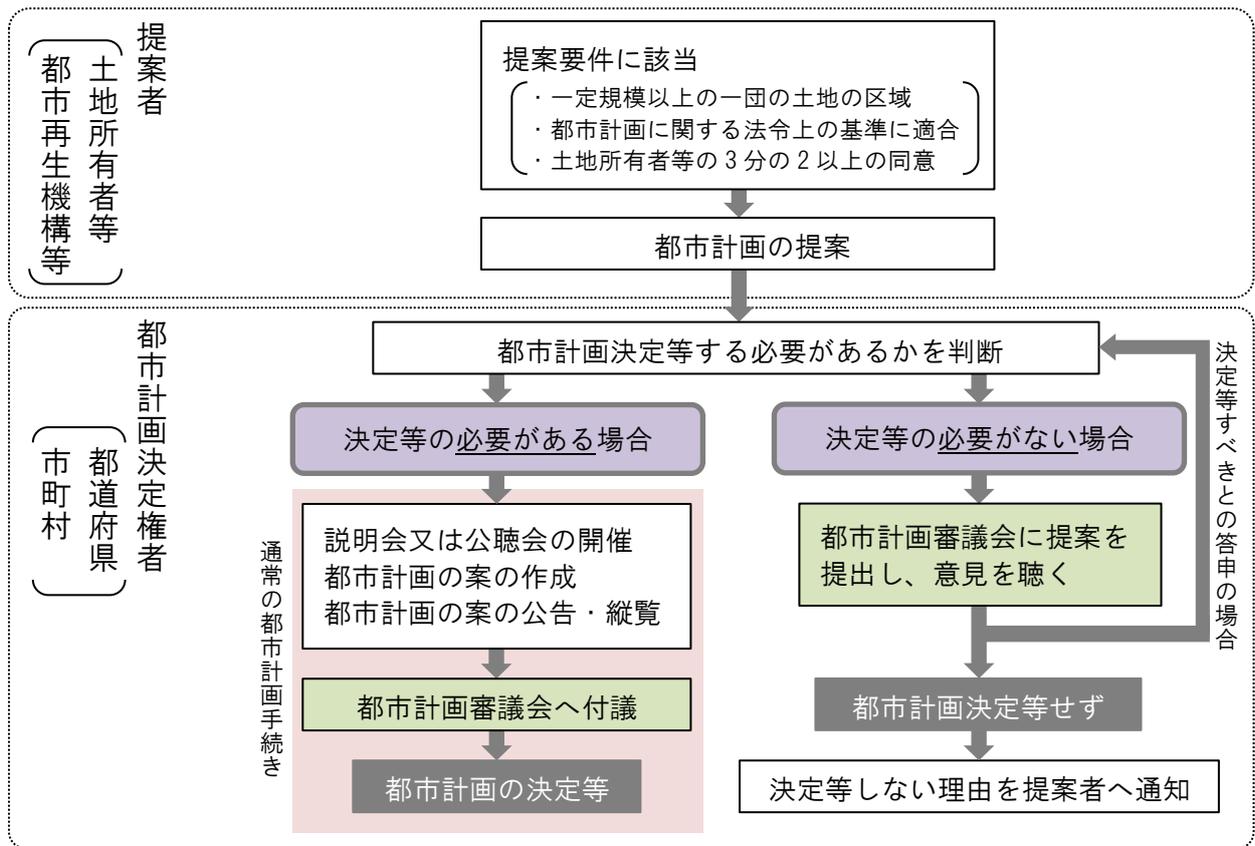
- 1) 提案する区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対応要件を備えた地上権若しくは賃借権を有するもの
- 2) まちづくり NPO 法人
- 3) 一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人
- 4) 独立行政法人都市再生機構
- 5) 地方住宅供給公社
- 6) まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体

(5) 提案要件

以下の要件をすべて満たす必要があります。

- 1) 計画提案を行う土地の区域が 0.5ha 以上の一団の土地であること。
※ 藤沢市では、高度利用地区に限り 0.1ha 以上とする条例を 2017 年（平成 29 年）9 月に制定。
- 2) 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の基準に適合していること。
- 3) 土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意（人数及び面積）を得ていること。

(6) 都市計画提案手続きの一般的な流れ



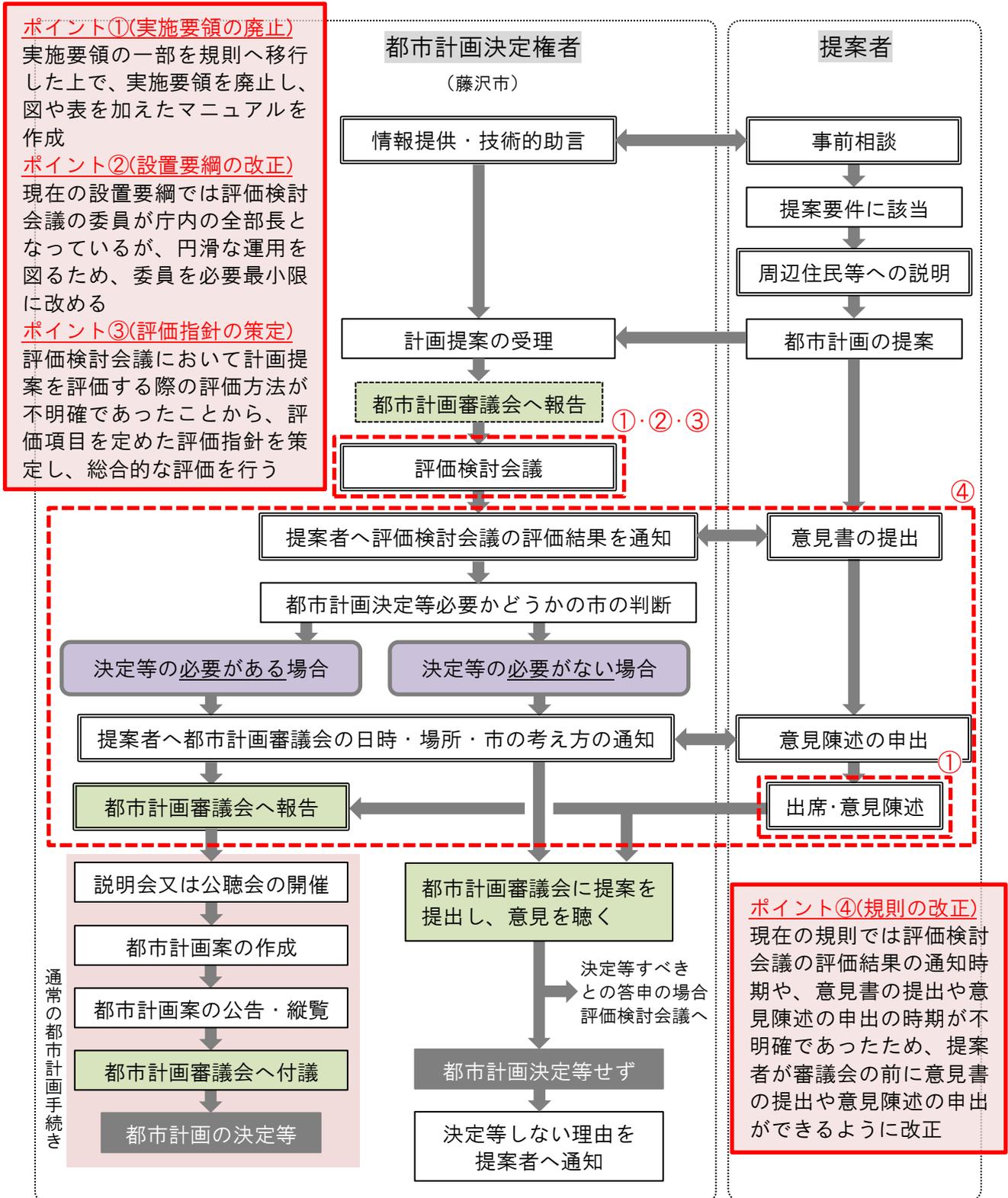
3. 藤沢市都市計画提案制度の経緯

年	月	経緯
平成 15 年	1 月	都市計画法の一部改正の施行（都市計画提案制度の創設）
	10 月	第 1 回都市計画提案制度専門部会 開催 ※ 都市計画審議会の中で専門部会を設置し、規則案について審議
平成 16 年	1 月	第 2 回都市計画提案制度専門部会 開催
	2 月	第 3 回都市計画提案制度専門部会 開催
	5 月	藤沢市都市計画の提案に関する規則 の施行 ※ 主に都市計画の提案における提案者の責務や手続き事項を定めたもの 藤沢市都市計画の提案に関する実施要領 （資料 3-4）の施行 ※ 規則を補完し、審議会への報告や決定等の判断基準の詳細な事項を定めたもの 藤沢市都市計画提案評価検討会議設置要綱 （資料 3-5）の施行 ※ 決定等する必要があるかどうかを評価する組織体の運用事項を定めたもの
平成 17 年	3 月	藤沢市都市計画の提案に関する規則 の改正 ※ 不動産登記法の全部改正による一部改正
平成 29 年	9 月	藤沢市都市計画の提案に関する規則 （資料 3-3）の改正 ※ 都市計画法の一部改正による案ずれ改正

4. 見直しのポイント

以下の手続きの流れに見直すため、規則等の改正を行う。

藤沢市における都市計画提案手続きの流れ（見直し案）



□ は、法定手続きを、□ は、規則上の手続きを、□ は、任意の手続きを示す。