

市街化調整区域における 地区計画提案・申出マニュアル

八重瀬町

令和 7 年 3 月

目 次

● はじめに-----	P1
1. 策定の目的-----	P3
2. 市街化調整区域における地区計画提案・申出マニュアルの位置づけ-----	P4
3. 対象となる区域-----	P4
4. 八重瀬町における市街化調整区域地区計画の種類 -----	P8
5. 計画の内容-----	P25
6. 市街化調整区域における地区計画策定に係る基本方針 -----	P27
7. 【都市計画法第 21 条の2に基づく地区計画の提案方法】-----	P29
● 土地所有者の同意率の算定方法 -----	P30
8. 【都市計画法第 16 条第 3 項に基づく地区計画の申出方法】-----	P36
9. 八重瀬町による提案・申出内容の審査-----	P39
10.様 式 -----	P40
関係機関一覧及び協議・調整事項 -----	P41

● はじめに

本マニュアルは、八重瀬町が策定した「八重瀬町都市計画マスタープラン」の改定(令和 4 年 3 月)を踏まえ、市街化調整区域における地区計画を一手法として活用し、地域特性を踏まえた土地利用を適切に配置し、秩序ある土地利用を図ることを目指し「都市計画法第 21 条の2 提案制度」※1と「同法第 16 条第 3 項 申出制度」※2における手続きを円滑に行うために本マニュアルを作成している。

土地所有者等が主体的かつ積極的にまちづくりに参加することを前提に、本マニュアルに基づき地区計画の提案又は申出を行うものとして策定していることから、八重瀬町としては、本マニュアルの活用を支援するものである。

※1:「都市計画法第 21 条の2に基づく都市計画の提案制度」

※2:「都市計画法第 16 条第3項の規定による八重瀬町地区計画等の案の作成手続に関する条例第5条に基づく地区計画の申出制度」

【本マニュアルにおける用語の定義】

1. 「土地所有者等」は下記のとおりとする。

① 「提案者等」又は「申出人等」とする。

2. 「提案者等」は下記のとおりとする。

① 提案者〈都市計画法第 21 条の2第1項より抜粋〉

当該土地の所有権又は借地権を有する方。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^{※3}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けられたことが明らかなものを除く。)を言う。

※3: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う。この場合に、その対抗することができるための手段を対抗要件という。一般的な手段としては登記がある。

② まちづくり団体等〈都市計画法第 21 条の2第2項より抜粋〉

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。

3. 「申出人等」は下記のとおりとする。

〈都市計画法第 16 条第2項及び八重瀬町地区計画等の案の作成手続に関する条例より抜粋〉

① 申出人

その案に係る区域内の土地の所有者、又は地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人。

② 町民

町内に居住する住民。

1. 策定の目的

区域区分制度は、八重瀬町(以下「本町」という。)において、市街化を促進すべき「市街化区域」と市街化の進展を調整・抑制していく「市街化調整区域」に二分するもので、都市計画の根幹として、優良な農地や豊かな自然環境を保全し、計画的な市街地整備を進めるうえで大きな効果を発揮している。本町は、伊覇、屋宜原の新市街地の形成や県都那覇市の近接都市として、人口増加など都市として着実に成長している。その一方で、就業面や商業面で那覇市などの周辺都市への依存が高く、経済的な自立性や求心力が低い状況にある。そのため、本町に不足する機能(就業、商業など)の向上などを通じ、職住近接による自立性・求心力を高める都市づくりを進める必要がある。

特に、本町の東風平地域は那覇広域都市計画区域の一部であり、本町において当該都市計画区域の約9割を市街化調整区域が占めているが、既存宅地確認制度(平成13年廃止)や、都市計画法第34条第11号・第12号区域の指定による宅地開発を許容している。そのため、令和4年3月改定の八重瀬町都市計画マスタープランにおいても、市街化調整区域を含め地域特性に応じた土地利用の方針が定められている。

市街化調整区域は、「市街化の進展を調整・抑制していく区域」として開発行為は原則として認められていない。それを踏まえ、市街化調整区域内の地区計画は、居住や産業など地域の状況やニーズなどを考慮し、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化などを目指し、市街化の進展を調整・抑制していく区域での秩序ある土地利用の形成を図るための有効な都市計画である。この地区計画の制度を活用し、新市街地の計画的な市街化区域編入に向け、周辺の景観や営農条件との調和を図りつつ、良好な居住環境を形成すること、また、産業用地の拡張や移転、新規産業の誘導などの受け皿を早急に形成すると同時に、将来的な市街化区域編入の妨げとなる不良な街区の防止に向け、適正な土地利用誘導を図ることを目指す。

また、近年、土地所有者等のまちづくりへの関心が高まる中で、その手段として都市計画への関心も高まりつつある。これに応じて、平成14年に都市計画法の一部改正により「都市計画提案制度」が創設された。これまでは行政が提案する都市計画に対して土地所有者等は受動的な立場で意見を言う事しかできなかったが、この制度を活用することで、土地所有者等自らが都市計画の決定や変更の提案及び申出を行い、自主的かつ積極的にまちづくりに参加できることとなった。

以上を踏まえ、本町では、市街化調整区域における都市計画法第34条第10号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域内における地区計画の策定にあたり、土地所有者等主体の都市計画提案及び申出が、円滑で適正に運用されるように、基本的な考え方や提案・申出の要件、手続きの流れ等を示す「市街化調整区域における地区計画提案・申出マニュアル」を定める。

2. 市街化調整区域における地区計画提案・申出マニュアルの位置づけ

本マニュアルは、市街化調整区域において、従前から効果を発揮してきた市街化進展の調整・抑制の方針を基本としながら、土地所有者等が主体となって「市街化調整区域における土地利用方針」に基づき、地区計画を提案又は申出を行うにあたって、町としての基本的な考え方や提案及び申出の流れをまとめたものである。

土地所有者等が主体となる地区計画の提案及び申出においては、このマニュアルに沿って運用を図る。

3. 対象となる区域

都市計画法、都市計画運用指針、沖縄県市街化調整区域における地区計画ガイドライン及び地区計画運用基準、八重瀬町国土利用計画をふまえ、原則、以下の区域において地区計画を適用する。

- ・八重瀬町都市計画マスタープラン(策定日:令和4年3月)の「将来都市構造図」で「企業等立地検討拠点」に位置付けられた区域(P5 図1参照)
- ・八重瀬町地域未来投資促進法基本計画で位置づけられた区域(P6 図2参照)
- ・市街化調整区域地区計画適用検討区域に指定された区域(P7 図3参照)

また、上記の区域は、農振白地地域かつ農地転用が見込まれる区域、または農用地区域の除外が確実で農地転用が見込まれる区域に該当することとする。

図1:八重瀬町都市計画マスタープラン 将来都市構造図

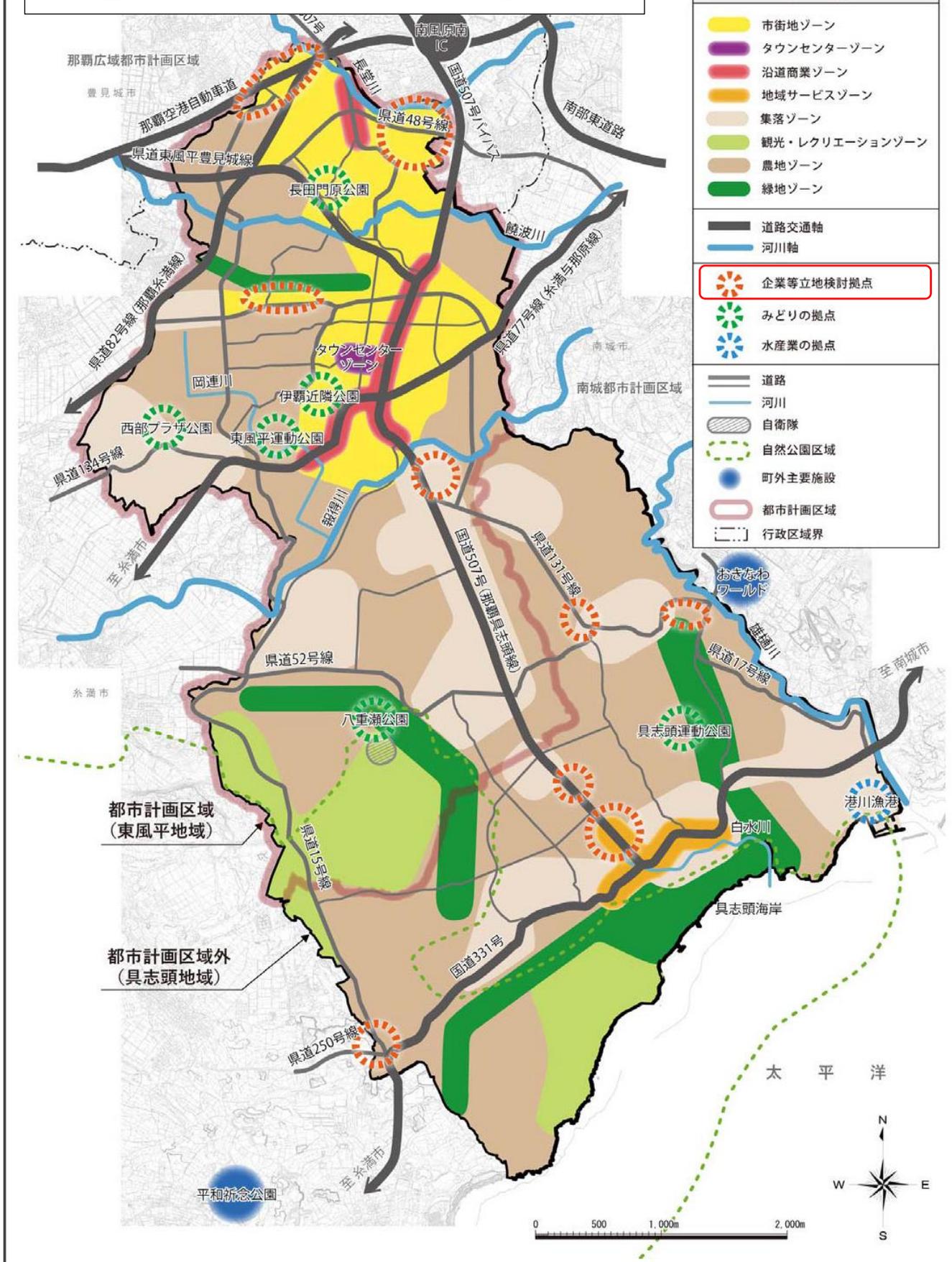
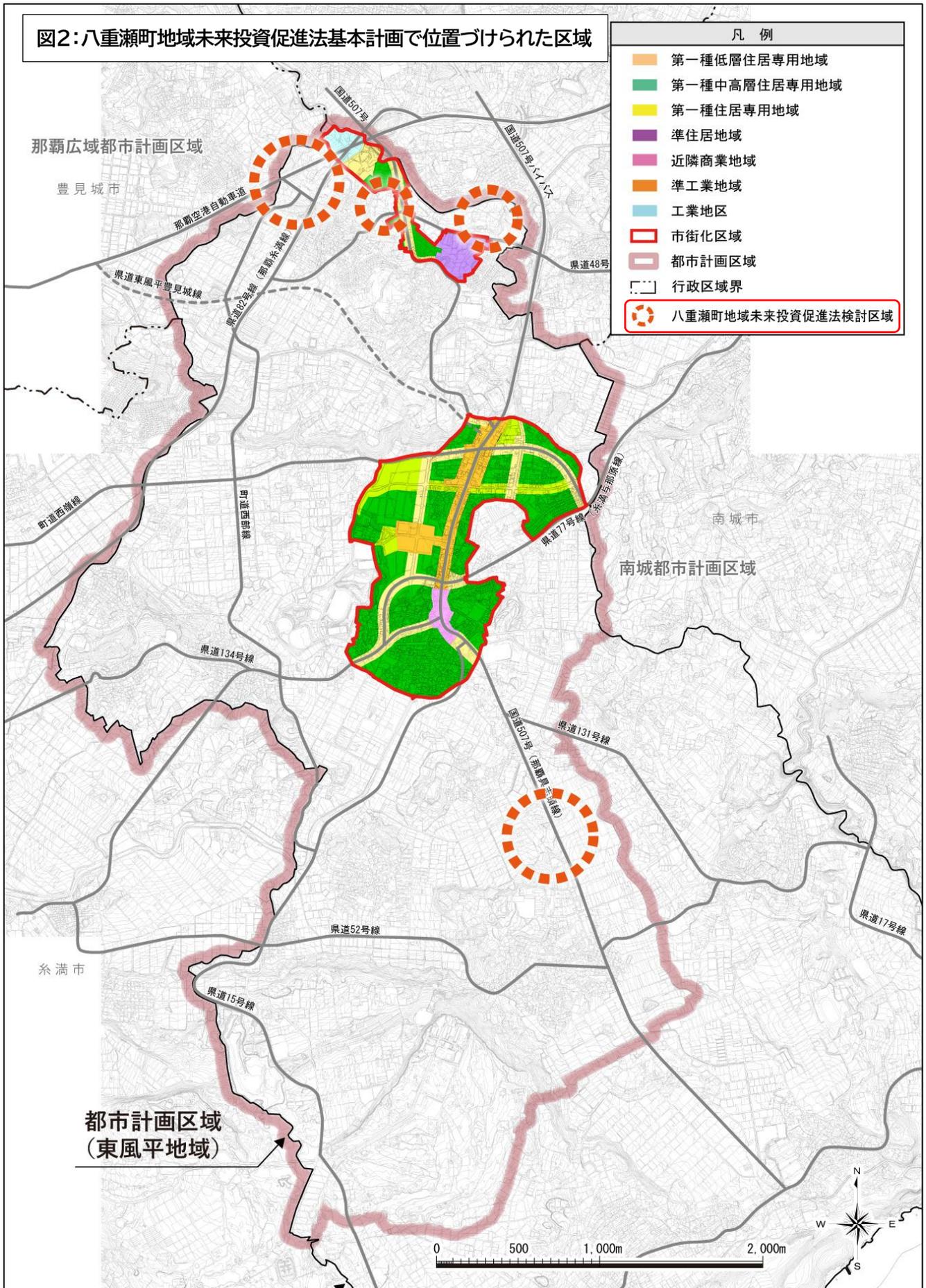


図2:八重瀬町地域未来投資促進法基本計画で位置づけられた区域



4. 八重瀬町における市街化調整区域地区計画の類型

本町における市街化調整区域地区計画の類型については、沖縄県が示す6つの類型の他、町独自類型を追加したものとする。

■市街化調整区域地区計画の類型

	定める事項 類 型	面積	建築物 の用途 制限	敷地面 積の最 低限度	建蔽率 の最高 限度	容積率 の最高 限度	建築物 の高さ 制限	壁面 後退
1.	中規模型 (住居系・非住居系)	●	●	●	●	●	●	●
2.	大規模型 (住居系・非住居系)	○	○	○	○	○	○	○
3.	一体的土地利用型	○	○	○	○	○	○	○
4.	集落等保全型	○	○	○	○	○	○	○
5.	幹線道路誘導型	○	○	○	○	○	○	○
6.	非農用地活用型	○	●	○	○	○	○	○
7.	住宅団地保全型	○	○	○	○	○	○	○
8.	田園住宅型	●	●	●	●	●	●	●
9.	公共公益施設型	●	●	●	●	●	●	●
10.	公園活用型	●	●	●	●	●	●	●

凡 例:● 八重瀬町独自基準 ○ 沖縄県基準準用

(1)中規模型【町独自類型】(法第12条の5第1項第2号イ)

1) 住居系

■ 基本的な考え方

地域住民の居住や新規住民の定住のための住宅市街地の開発区域において、周辺の景観、営農条件などとの調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行うことを目的とする。

■ 区域の要件

既存建築物が点在している一団の土地、かつ、区域内及び区域周辺の市街化の状況などからみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないと判断される区域。

「当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がない」とは「周辺における市街化を促進するおそれがない場合」を指し、以下に該当すると認められるものとする。

1. 「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、以下のいずれかに該当すると認められるものとする。
 - 1) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺において新たな公共・公益施設の需要が誘発されないこと又はそのおそれがないこと。
 - 2) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺の現況土地利用が増進される等大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。
2. 前項の規定は、以下に掲げる事項を総合的に勘案し、判断するものとする。
 - 1) 当該区域周辺の市街化状況
 - 2) 当該区域の土地利用の状況
 - 3) 当該区域の土地利用計画等に関する地方公共団体の意向
 - 4) 既存建築物との関連性

■ 規模

3ha 以上

【想定地区】

東風平西地区、世名城地区、東風平南地区の一部(南部総合福祉センター周辺)

■基準

1.	地区施設	道路	開発許可基準に適合すること
2.		公園	開発許可基準に適合すること
3.	建物の用途制限		立地可能な建築物の用途は第一種低層住居専用地域に建築することができる自己の居住の用に供する住宅または兼用住宅、店舗等については床面積が500㎡以下のものを基本に、八重瀬町都市計画マスタープランにおける位置づけを踏まえたうえで、建築することができる建築物を選定すること
4.	敷地面積の最低限度		150㎡以上で適切な数値を定める
5.	建蔽率の最高限度		50%以下で適切な数値を定める
6.	容積率の最高限度		100%以下で適切な数値を定める
7.	建築物の高さの制限		10m以下で適切な数値を定める
8.	壁面後退		道路、隣地境界から1.0m以上で適切な数値を定める
9.	壁面後退区域における工作物の設置制限		工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
10.	建築物の形態意匠		建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める (※景観形成基準と整合)
11.	建築物の緑化率の最低限度		5%以上で適切な数値を定める (※景観形成基準と整合)

(1)中規模型【町独自類型】(法第12条の5第1項第2号イ)

2) 非住居系

■ 基本的な考え方

非住居系の開発行為で、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模などの整合が図られている開発行為であって、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導することを目的とする。

■ 区域の要件

市街化の状況などからみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないと判断される区域。

■ 規模

3ha 以上

【想定地区】

東風平東地区、東風平南地区の一部(国道 507 号沿道)、八重瀬町地域未来投資促進法検討区域

■ 基準

1.	地区施設	道路	開発許可基準に適合すること
2.		公園	開発許可基準に適合すること
3.	建物の用途制限		立地可能な建築物の用途は、八重瀬町都市計画マスタープランにおける位置づけを踏まえたうえで、第二種住居地域に建築することができる建築物を選定すること
4.	敷地面積の最低限度		建築物の用途によって適切に定める
5.	建蔽率の最高限度		60%以下で適切な数値を定める
6.	容積率の最高限度		200%以下で適切な数値を定める
7.	建築物の高さの制限		20m以下で適切な数値を定める
8.	壁面後退		道路、隣地境界から1.0m以上で適切な数値を定める
9.	壁面後退区域における工作物の設置制限		工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
10.	建築物の形態意匠		建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める (※景観形成基準と整合)
11.	建築物の緑化率の最低限度		5%以上で適切な数値を定める (※景観形成基準と整合)

(2)大規模型(法第12条の5第1項第2号イ)

1) 住居系

■ 基本的な考え方

地域住民の居住や新規住民の積極的な導入及び定着のための住宅市街地の開発区域において、周辺の景観、営農条件などとの調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行うことを目的とする。

■ 規模

20ha 以上(産業の振興、居住環境の改善、その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては5ha 以上)

■ 基準

1.	地区施設	道路	開発許可基準に適合すること
2.		公園	開発許可基準に適合すること
3.	建物の用途制限		住宅及び居住者のための利便施設 ^{※4}
4.	敷地面積の最低限度		150 m ² 以上で適切な数値を定める
5.	建蔽率の最高限度		50%以下で適切な数値を定める(必要に応じて 60%以下も可)
6.	容積率の最高限度		100%以下で適切な数値を定める(必要に応じて 200%以下も可)
7.	建築物の高さの制限		10m以下で適切な数値を定める(必要に応じて 12m以下も可)
8.	壁面後退		道路、隣地境界から1.0m以上で適切な数値を定める
9.	壁面後退区域における工作物の設置制限		工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
10.	建築物の形態意匠		建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める
11.	建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえ適切な数値を定める
12.	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について定める(生垣を推進する)
13.	良好な樹林地の保全		現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じて定める

※4:利便施設は第一種住居地域で建築可能な店舗等の範囲で、道路構造や周辺環境など当該地区の特性を考慮し、適切に定めること。

(2)大規模型(法第12条の5第1項第2号イ)

2) 非住居系

■ 基本的な考え方

非住居系の開発行為で、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模などの整合が図られている開発行為であって、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導することを目的とする。

■ 規模

20ha 以上(産業の振興、住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては5ha 以上)

【想定地区】

八重瀬町地域未来投資促進法検討区域

■ 基準

1.	地区施設	道路	開発許可基準に適合すること
2.		公園	開発許可基準に適合すること
3.	建物の用途制限		地域の振興又は発展を図るための計画と内容と整合する用途を過不足なく定める その場合、用途地域を想定した用途とすることを基本とする
4.	敷地面積の最低限度		予定建築物の用途によって適切に定める。
5.	建蔽率の最高限度		60%以下で適切な数値を定める
6.	容積率の最高限度		200%以下で適切な数値を定める
7.	建築物の高さの制限		20m以下を基本とし、周辺の景観や地域の特性、環境との調和に配慮して適切に定める
8.	壁面後退		予定建築物の用途によって適切に定める(1.0m以上)
9.	壁面後退区域における工作物の設置制限		工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
10.	建築物の形態意匠		建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める
11.	建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえ適切な数値を定める
12.	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について定める(生垣を推進する)
13.	良好な樹林地の保全		現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じて定める

■ 区域の要件(住居系・非住居系共通)

①20ha 以上の場合の要件

市街化区域における市街化の状況などからみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意などの状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業。ただし、大規模集客施設^{※5※6}の立地に係る計画は、次の②の要件も満たす必要がある。

②5ha 以上 20ha 未満の場合の要件

産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は、増進に著しく寄与する開発行為にあって次の要件を満たす場合である。

- i 地区全体が、市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地^{※7}若しくはこれに準ずる既存集落^{※8}(以下「市街化区域等」という。)との境界線からの距離が概ね500m以内であること。

ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。

ア)市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地などが集団的に存在し、かつ、その外延部のみ遊休地などが存在する場合であって、当該遊休地などを活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合。

イ)工場の移転跡地などの既存の宅地を活用する場合。

ウ)研究施設などの特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でない[※]と認められるものの設置を目的とする場合。

- ii 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道などの公共公益施設があること(当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築などが行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実と認められる場合を含む。)

- iii 市街化区域において行われ[※]ないことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法第34条第14号の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの」と同程度の判断を求めるものではない。

※5:「大規模集客施設」とは、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの(場内車券売場及び勝舟投票券発売所)に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるものである。

※6:大規模集客施設が立地可能な地区計画を策定する場合は、町が県と広域調整を行う必要があるため、一定程度の期間を要する。

※7:「市街化調整区域内の既成市街地」とは、市街化調整区域内のDID地区とする。

※8:「これに準ずる既存集落」とは、町役場、若しくは、これらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。

(3)一体的土地利用型(法第 12 条の5第1項第2号イ)

■ 基本的な考え方

良好な居住環境を確保することが可能な地区で、産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は、増進に著しく寄与する住宅市街地の開発が行われた又は行われると見込まれる区域と一体的に行われる街区単位の住宅地開発により、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行うことを目的とする。この場合に、居住者のための利便施設などを含むことは差し支えない。

■ 区域の要件

基本的な考え方に即し、次に掲げる住宅市街地の開発が行われる、又は行われた区域に隣接している区域であり、かつ、道路ネットワークや土地利用の一体性などの住宅市街地としての連続性がある開発とすべきである。

1. 都市計画運用指針Ⅳ-2-1, Ⅱ), G, 2(2)①1aの行為、又はこれに準ずる行為
2. 土地区画整理事業などにより、主として地域住民の居住の用に供する目的で行われた開発行為

■ 規模

原則 0.5ha 以上

■ 基準

1.	地区施設	道路	開発許可基準に適合すること
2.		公園	開発許可基準に適合すること
3.	建物の用途制限		住宅及び居住者のための利便施設 ^{※9}
4.	敷地面積の最低限度		150 m ² 以上で適切な数値を定める
5.	建蔽率の最高限度		50%以下で適切な数値を定める(必要に応じて 60%以下も可)
6.	容積率の最高限度		100%以下で適切な数値を定める(必要に応じて 200%以下も可)
7.	建築物の高さの制限		10m以下で適切な数値を定める(必要に応じて 12m以下も可)
8.	壁面後退		道路、隣地境界から1.0m以上で適切な数値を定める
9.	壁面後退区域における工作物の設置制限		工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
10.	建築物の形態意匠		建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める
11.	建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえ適切な数値を定める

12.	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について定める(生垣を推進する)
13.	良好な樹林地の保全	現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じて定める

※9: 利便施設は第一種住居地域で建築可能な店舗等の範囲で、道路構造や周辺環境など当該地区の特性を考慮し、適切に定めること。

(4)集落等保全型(法第 12 条の5第1項第2号口)

■ 基本的な考え方

市街化区域・既存集落・既存住宅団地とその周辺及び沿道地区において、住宅が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置又は幅員の状況、建築物の立地動向からみて、不良な街区が形成されるおそれがある区域。この場合に、良好な環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持などを図るため、住宅や居住者のための利便施設などの建設を認めていくことを目的とする。

また、隣接する既存集落等の区域においても良好な居住環境の維持・向上を図るため、同時に地区計画や景観地区などを定めることが望ましい。

■ 区域の要件

基本的な考え方に即し、住宅が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、建築物の立地動向がみられ、不良な街区が形成されるおそれがある区域。

また、不良な街区の環境の形成を防止する観点から必要不可欠な範囲とし、いたずらに規模を広くとることのないように配慮することが望ましい。

■ 規模

原則 0.5ha 以上

■ 基準

1.	地区施設	道路	開発許可基準に適合すること
2.		公園	開発許可基準に適合すること
3.	建物の用途制限		住宅及び居住者のための利便施設 ^{※10}
4.	敷地面積の最低限度		150 m ² 以上で適切な数値を定める
5.	建蔽率の最高限度		50%以下で適切な数値を定める(地区の状況に応じて60%以下も可)
6.	容積率の最高限度		100%以下で適切な数値を定める(地区の状況に応じて200%以下も可)
7.	建築物の高さの制限		10m以下で適切な数値を定める(地区の状況に応じて12m以下も可)
8.	壁面後退		道路、隣地境界から1.0m以上で適切な数値を定める
9.	壁面後退区域における工作物の設置制限		工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
10.	建築物の形態意匠		建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める
11.	建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえ適切な数値を定める

12.	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について定める(生垣を推進する)
13.	良好な樹林地の保全	現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じて定める

※10:利便施設は、幹線道路に面する敷地については、第一種住居専用地域で建築可能な店舗等、それ以外は第一種中高層住居専用地域で建築可能な店舗等の範囲で、道路構造や周辺環境など当該地区の特性を考慮し適切に定めること。

(5)幹線道路誘導型(法第12条の5第1項第2号ロ)

■ 基本的な考え方

幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、非住居系の建築物が立地している又は立地動向があり、今後、建築物の用途又は形態などが無秩序となるおそれがあり、不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められる場合に、ガソリンスタンドや自動車修理工場などの幹線道路沿道に立地することが適当であると考えられるもので、かつ住宅と混在することが好ましくない非住居系の建築物を誘導することを目的とする。

■ 区域の要件

基本的な考え方に即し、国道、県道及び主要な市町村道のいずれかの幹線道路の沿道において非住居系の建築物が点在し、又は立地動向があり、今後も開発されるおそれがある区域。

■ 規模

原則 0.5ha 以上

【想定地区】

市街化調整区域地区計画適用検討区域

■ 基準

1.	地区施設	道路	開発許可基準に適合すること
2.		公園	開発許可基準に適合すること
3.	建物の用途制限		準工業地域の用途制限から、八重瀬町都市計画マスタープランの位置づけや地域の状況を踏まえて、用途を限定する。その場合、専用住宅および3,000㎡を超える店舗、事務所は原則として制限する
4.	敷地面積の最低限度		予定建築物の用途によって適切に定める
5.	建蔽率の最高限度		60%以下で適切な数値を定める
6.	容積率の最高限度		200%以下で適切な数値を定める
7.	建築物の高さの制限		20m以下を基本とし、周辺の景観や地域の特性、環境との調和に配慮して適切に定める
8.	壁面後退		予定建築物の用途によって適切に定める
9.	壁面後退区域における工作物の設置制限		工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
10.	建築物の形態意匠		建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める
11.	建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえ適切な数値を定める
12.	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について定める(生垣を推進する)
13.	良好な樹林地の保全		現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じて定める

(6)非農用地活用型【町独自類型】(法第 12 条の5第1項第2号ハ)

■ 基本的な考え方

土地改良事業によって非農用地として設定され、住宅地整備を目的とした基盤整備がすでに行われた区域において、良好な住環境の維持を図りつつ、周辺の景観、営農条件等に支障がないようにすることを目的とする。

■ 区域の要件

基本的な考え方に基づき、土地改良事業によって非農用地として設定された区域等において、住宅地整備等を目的とした基盤整備がすでに行われた区域。

■ 規模

原則 0.5ha 以上

【想定地区】

宜次土地改良区、友寄土地改良区、上田原土地改良区、小城第二土地改良区、大農原土地改良区、前原土地改良区

■ 基準

1.	建物の用途制限	立地可能な建築物の用途は第一種低層住居専用地域に建築することができる自己の居住の用に供する住宅または兼用住宅を基本に、八重瀬町都市計画マスタープランにおける位置づけを踏まえたうえで、建築することができる建築物を選定すること ただし、幹線道路に面する敷地については、第一種住居地域で建築可能な店舗等の範囲で建築できるものとし、道路構造や周辺環境など当該地区の特性を考慮し適切に定めること
2.	敷地面積の最低限度	150 m ² 以上で適切な数値を定める
3.	建蔽率の最高限度	50%以下で適切な数値を定める
4.	容積率の最高限度	100%以下で適切な数値を定める
5.	建築物の高さの制限	10m以下で適切な数値を定める
6.	壁面後退	道路、隣地境界から1.0m以上で適切な数値を定める
7.	壁面後退区域における工作物の設置制限	工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
8.	建築物の形態意匠	建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める (※景観形成基準と整合)
9.	建築物の緑化率の最低限度	5%以上で適切な数値を定める (※景観形成基準と整合)

(7)住宅団地保全型(法第 12 条の5第1項第2号ハ)

■ 基本的な考え方

線引き以前に整備された良好な住環境を有した既存住宅団地における、良好な住環境の維持・向上を図る。

■ 区域の要件

基本的な考え方に即し、住宅の連たんする街区により構成され、良好な居住環境を既に有している都市的な市街地であって、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域。また、区域区分が行われる前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域に限られるものであること。

■ 規模

原則 0.5ha 以上

■ 基準

1.	建物の用途制限	住宅を主体
2.	敷地面積の最低限度	既存住宅の敷地面積を考慮して適切な数値を定める
3.	建蔽率の最高限度	既存住宅の建蔽率を考慮して適切な数値を定める
4.	容積率の最高限度	既存住宅の容積率を考慮して適切な数値を定める
5.	建築物の高さの制限	既存住宅の高さを考慮して適切な数値を定める
6.	壁面後退	既存住宅を考慮して適切な数値を定める
7.	壁面後退区域における工作物の設置制限	工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
8.	建築物の形態意匠	建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める
9.	建築物の緑化率の最低限度	建蔽率の制限を踏まえ適切な数値を定める
10.	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について定める(生垣を推進する)
11.	良好な樹林地の保全	現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じて定める

(8)田園住宅型【町独自類型】(法第12条の5第1項第2号イ)

■ 基本的な考え方

多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められている状況にかんがみ、地域住民の居住や新規住民の定住のための住宅市街地の開発区域において、周辺の景観、営農条件などとの調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行うことを目的とする。また、良好な居住環境の維持・向上を図るため、景観地区の指定を想定すること。

■ 区域の要件

周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な区域で、基本的な考え方に即し、優良かつゆとりある緑豊かな住宅地としての環境が確保される事業区域であること。

■ 規模

2ha 以上

【想定地区】

東風平中学校・給食センター北側地区

■ 基準(中規模型住居系ベース)

1.	地区施設	道路	開発許可基準に適合すること
2.		公園	開発許可基準に適合すること
3.	建物の用途制限		立地可能な建築物の用途は第一種低層住居専用地域に建築することができる自己の居住の用に供する住宅または兼用住宅
4.	敷地面積の最低限度		1,000 m ² 以上で適切な数値を定める
5.	建蔽率の最高限度		40%以下で適切な数値を定める
6.	容積率の最高限度		80%以下で適切な数値を定める
7.	建築物の高さの制限		10m以下で適切な数値を定める
8.	壁面後退		道路、隣地境界から 1.5m以上で適切な数値を定める
9.	壁面後退区域における工作物の設置制限		工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
10.	建築物の形態意匠		建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める (※景観形成基準と整合)
11.	建築物の緑化率の最低限度		20%以上で適切な数値を定める

(9)公共公益施設型【町独自類型】(法第12条の5第1項第2号イ)

■ 基本的な考え方

住民の日常生活が健全に営まれるよう、必要な公共・公益施設の整備等を行うことを目的とする。

■ 区域の要件

市街化区域における市街地の状況などからみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、居住環境の改善その他都市機能の維持又は、増進に著しく寄与する開発行為があり、かつ、計画の内容などの状況から判断して確実に実施されると見込まれる区域であること。

■ 規模

0.5ha 以上

【想定地区】

八重瀬町地域未来投資促進法検討区域、市街化調整区域地区計画適用検討区域

■ 基準(大規模型非住居系ベース)

1.	地区施設	道路	開発許可基準に適合すること
2.		公園	開発許可基準に適合すること
3.	建物の用途制限		立地可能な建築物の用途は、第一種中高層住居専用地域に建築することができる建築物を基本に、公共公益施設に限定する
4.	敷地面積の最低限度		建築物の用途によって適切に定める
5.	建蔽率の最高限度		60%以下で適切な数値を定める
6.	容積率の最高限度		200%以下で適切な数値を定める
7.	建築物の高さの制限		35m以下を基本として、周辺の景観や地域の特性、環境との調和に配慮して適切に定める
8.	壁面後退		予定建築物の用途によって適切に定める(1.5m以上)
9.	壁面後退区域における工作物の設置制限		工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
10.	建築物の形態意匠		建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める (※景観形成基準と整合)
11.	建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえ適切な数値を定める(5%以上)
12.	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について定める(生垣を推進する)
13.	良好な樹林地の保全		現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じて定める

(10)公園活用型【町独自類型】

■ 基本的な考え方

豊かな自然環境等を有し、町民の憩いの空間となる都市公園・緑地の積極的な利活用を図るため、グリーンツーリズムやスポーツツーリズムをはじめとする地域の観光・交流を促進する施設の立地を目的とし、周辺的环境や景観と調和した土地利用を誘導することを目的とする。

■ 区域の要件

基本的な考え方に即し、都市公園・緑地に隣接した区域。

■ 規模

0.3ha 以上の一体的な区域かつ都市計画公園・緑地(地区公園以上)に隣接し、かつ、幅員6m以上の道路に接道する区域であること。

【想定地区】

八重瀬公園周辺、東風平運動公園周辺

■ 基準(幹線道路誘導型をベース)

1.	地区施設	道路	開発許可基準に適合すること
2.		公園	開発許可基準に適合すること
3.	建物の用途制限		立地可能な建築物の用途は第二種住居地域に建築することができる建築物を基本に、地域資源との調和に配慮して適切に選定すること
4.	敷地面積の最低限度		建築物の用途によって適切に定める
5.	建蔽率の最高限度		60%以下で適切な数値を定める
6.	容積率の最高限度		200%以下で適切な数値を定める
7.	建築物の高さの制限		20m以下で適切な数値を定める
8.	壁面後退		道路、隣地境界から1.0m以上で適切な数値を定める
9.	壁面後退区域における工作物の設置制限		工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める
10.	建築物の形態意匠		建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める (※景観形成基準と整合)
11.	建築物の緑化率の最低限度		5%以上で適切な数値を定める (※景観形成基準と整合)

5. 計画の内容

(1) 地区計画の目標

自然環境の保全、良好な市街地環境の維持・形成、周辺的环境、営農条件などとの調和、コミュニティの維持や地域の活性化などの都市の将来像を踏まえたものとする必要がある。

(2) 地区施設の配置及び規模

1) 道路

地区施設として、道路を定めることとする。ただし、幹線道路の沿道に地区計画を定める場合で、良好な街区の環境が確保される場合は、地区施設として道路を定めなくても良い。

なお、配置及び規模を定める際には、街区の規模及び形状、地区計画の区域内の建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しなどを考慮し、地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている道路及びその他の道路を含めた道路網と一体となつて、防災、安全、衛生などに関する機能が十分確保されるよう配慮することが望ましい。

2) 公園・その他地区施設

地区施設として、公園を定めることとする。ただし、区域内の住民が容易に利用可能な既存の公園・広場などがあり、良好な居住環境が確保される場合は、定めないことができる。

公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模は、地区計画の区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、将来の人口などを勘案し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている公共空地及びその他の公園などと併せて生活環境の維持・向上が図られるよう定めることが望ましい。

(3) 建築物等の整備に関する事項

市街化調整区域の地区計画の目的から以下の項目については、整備計画を定めるものとする。

1) 定める項目

- ① 建築物等の用途制限
- ② 容積率の最高限度
- ③ 建蔽率の最高限度
- ④ 敷地面積の最低限度
- ⑤ 建築物の高さの最高限度
- ⑥ 壁面の位置の制限
- ⑦ 建築物等の形態、意匠の制限
- ⑧ 建築物の緑化率の最低限度

2) 可能な限り定める項目

- ① 壁面後退区域における工作物の設置制限
- ② かき、さくの構造制限

●定めることができない項目

土地の有効・高度利用の促進を図る土地利用規制である以下の項目については、定めないものであること。(都市計画法第12条の5第6項)

- ・容積率の最低限度
- ・建築面積の最低限度
- ・建築物の高さの最低限度

6. 市街化調整区域における地区計画策定に係る基本方針

(1) 市街化調整区域の基本理念との整合

地区計画は、「市街化の進展を調整・抑制していく区域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではなく、地区計画の策定にあたっては、区域の周辺における市街化を促進することがないことに加え、地区計画で実現される土地利用により、市街化調整区域内の人口や産業の流出、商業衰退や機会損失等を招かないものであることが必要である。

(2) 上位関連計画との整合

1) 都市計画マスタープラン等との整合

地区計画は、本町の都市計画マスタープランや沖縄県の定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などと整合を図る必要がある。

2) 八重瀬町景観計画との整合

地区計画により誘導される望ましい街並みの実現が図られるよう、八重瀬町景観計画との整合を図る必要がある。

(3) 適切な規模の確保

地区計画は、個別の開発を実現するための手段ではなく、街区単位で望ましい土地利用を誘導するためのものである。このため、それぞれの類型ごとに定めた適切な規模(面積)を満たさない地区計画を定めることはできない。

(4) 地区計画の区域の設定

地区計画の区域の設定は、原則として公共用地の地形地物等(道路、その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。)により、明確かつ恒久的に区別するものとし、これにより難しい場合には、提案者又は申出人の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めることが望ましい。

設定区域については、交換分合等で街区が無秩序に広がらないように八重瀬町が受理した提案・申出要件審査の段階で区域を判断する。

(5) 新たな行政投資が不要

必要となる都市基盤が地区内やその周辺において整っている、又は整えられる見込みがあり、かつ、当該地区計画の導入に伴い新たな行政投資が必要ないものとする。

(接道していない土地がある場合などは、地区施設の整備が必要になることがある。)

(地区計画の位置や規模等によっては、地区施設(緑地)の整備が必要になる場合がある。)

(6) 周辺への影響抑制

地区計画により実現を図る土地利用は、周辺の生活環境・自然環境と調和し、景観に十分配慮したものである必要がある。同時に、雨水排水処理や周辺道路の交通処理機能に支障をきたさない範囲で行われる必要がある。

また、地区計画策定後、開発行為を行う場合には、本マニュアルに示す事項以外に、開発協議等で必要とされる事項(道路・緑地・公園・調整池等の整備及びこれらに関する維持管理を含む。)についてもその実現性を担保しなければならない。

加えて、「八重瀬町 開発行為等に関する運用基準」及び「八重瀬町 開発行為等に関する技術基準」に適合するように開発行為を行うものとする。

(7) 土地所有者等の同意状況

提案制度の場合、地区計画の素案の提案対象となる土地の区域内の提案者の2/3以上の同意を得ているものとする。

(※全員同意が見込める場合は、八重瀬町が素案を受理して提案要件を審査する)

また、申出制度の場合、地区計画の原案の申出対象となる土地の区域内の申出人の原則全員同意を得ているものとする。

(8) 土地所有者等への当該地区計画に関する十分な説明

提案者又は申出人は、当該地区計画が位置する自治会や土地利用者等※に対し、当該地区計画案の内容に加え、地区施設等の整備が必要な場合、当該施設の整備及び費用に関する負担について説明するものとする。

(※土地利用者等として、耕作人、又は土地所有者等に該当しない借地人など当該土地の土地所有者以外まで説明することが望ましい。)

(9) 地区計画の案の作成に伴う事前相談

本マニュアルに基づき、市街化調整区域における地区計画を提案又は申出を行おうとするものは、提案又は申出の手続きを円滑かつ適切に進めるため、地区計画の素案又は原案を作成するにあたり、八重瀬町経済建設部都市整備課と事前相談を行うこととする。

(10) 関係機関との協議及び調整

地区計画の素案又は原案の作成に当たっては、提案者又は申出人が関係機関と協議及び調整を行うものとする。

(関係機関一覧及び協議・調整事項 P41 参照)

7.【都市計画法第 21 条の2に基づく地区計画の提案方法】

(1)提案・相談の窓口

提案制度の内容、都市計画の趣旨や運用の基本的な考え方、配慮すべき一般的事項等についての相談窓口は、以下のとおりとする。

相談窓口:八重瀬町経済建設部都市整備課(都市計画班)

連絡先:098-998-6989

(2)提案の要件

1) 提案できる方 : 「提案者等」となる。(P2参照)

(3)提案に必要な条件

地区計画の提案には、以下に示している4つ全ての条件を満たしていなければならない。

1) 提案区域が、原則 各地区計画の種類の最低面積以上の一体的な区域であること。

※各類型の規模参照

2) 提案内容が、都市計画に関する法令上の基準に適合していること。

3) 提案者の3分の2以上の同意があること(次頁に詳細)。

(※全員同意が見込める場合は、八重瀬町が素案を受理して提案要件を審査する)

4) 提案内容と本マニュアルに不整合が生じないこと。

(4)その他

地区計画の提案に伴う町との調整における業務効率化のため、当該地区計画区域の提案者等により「地主会」の発足及び地主会会長(代表者)を選任し、地主会会長(代表者)が町と協議及び調整を行うことが望ましい。

また、地区施設等の整備に伴う開発協定書の締結が必要な場合、「地主会」と八重瀬町で締結することが望ましい。

● 土地所有者の同意率の算定方法

提案者及び土地の地積の3分の2以上の同意に対する考え方は次のとおりであり、両方を満たすことが提案の要件となる。

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(例えば、町道・公園等)は、同意率の対象にならない。

① 土地所有者について

当該土地の所有権又は借地権を有する方。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けられたことが明らかなものを除く。)を言う。(P2提案者参照)

そのうち同意を得た権利者数が3分の2以上であれば、この要件を満たすことになる。

なお、土地の共有者(共有名義者)又は共同借地者は、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し、割合が不明の場合においては等分とする。

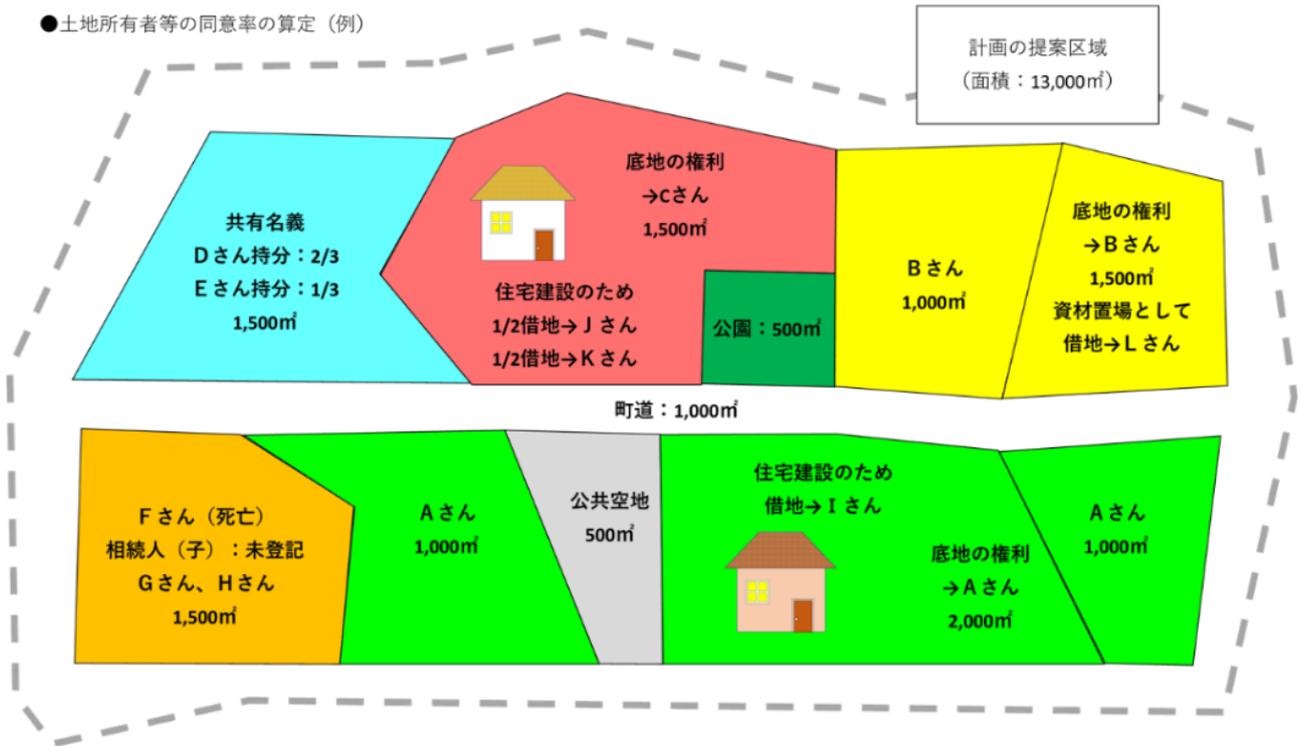
② 土地の地積について

当該土地の底地地積と借地権ごとの地積の合計を総地積とする。そのうち同意を得た地積の合計数が3分の2以上であれば、この要件を満たすことになる。

なお、共有者(共有名義者)又は共同借地者で構成される土地については、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し、割合が不明の場合においては等分とする。

また、地積の計算では、実測図(隣接する提案者との境界確認が済んでいるものに限る。)がある場合は、その実測面積を地積とし、実測図がない場合は、公簿面積を地積とする。

●土地所有者等の同意率の算定（例）



土地所有者等の考え方

- Aさん → 1人
- Bさん → 1人
- Cさん → 1人
- Dさん → 2/3人
- Eさん → 1/3人
- Fさん → 0人
- Gさん → 1/2人
- Hさん → 1/2人
- Iさん → 1人
- Jさん → 1/2人
- Kさん → 1/2人
- Lさん → 0人
- 町道 → 0人
- 公園 → 0人
- 公共空地 → 0人

権利者数計 7人

土地の地籍の考え方

- Aさん → 4,000㎡
- Bさん → 2,500㎡
- Cさん → 1,500㎡
- Dさん → 1,000㎡
- Eさん → 500㎡
- Fさん → 0㎡
- Gさん → 750㎡
- Hさん → 750㎡
- Iさん → 2,000㎡
- Jさん → 750㎡
- Kさん → 750㎡
- Lさん → 0㎡
- 町道 → 0㎡
- 公園 → 0㎡
- 公共空地 → 0㎡

総敷地 14,500㎡

No	権利者名	面積(m ²)	筆数	権利の種類	権利者数	同意
1	Aさん	4,000	3	所有権	1	○
2	Bさん	2,500	2	所有権	1	○
3	Cさん	1,500	1	所有権	1	×
4	Dさん	1,500	1	所有権 持分 2/3	2/3	○
5	Eさん			所有権 持分 1/3	1/3	×
6	Fさん	-	-	死亡	-	-
7	Gさん	1,500	1	所有権 持分 1/2	1/2	○
8	Hさん			所有権 持分 1/2	1/2	○
9	町道	(1,000)	1	所有権(公共用地)	-	-
10	公園	(500)	1	所有権(公共用地)	-	-
11	公共空地	(500)	1	所有権(公共用地)	-	-
小計		11,000 (13,000)	10	※()は提案区域の面積	5	-
12	Iさん	2,000	1	借地権	1	○
13	Jさん	1,500	1	借地権 持分 1/2	1/2	○
14	Kさん			借地権 持分 1/2	1/2	×
15	Lさん	-	-	借地権 建物なし	-	-
小計		3,500	2		2	-

① 提案区域の面積「要件:0.5ha以上の一団の土地」

13,000 m² ≧ 0.5ha(5,000 m²) ⇒ 提案要件を満たしている。

② 土地所有者の同意率「要件:権利者数の3分の2以上」

$$\begin{aligned} \text{同意者数} &= A(1) + B(1) + D(2/3) + G(1/2) + H(1/2) + I(1) + J(1/2) \\ &= 5 \text{ と } 1/6 \end{aligned}$$

$$\text{同意率} = 5 \text{ と } 1/6 \div 7 \div 73.81\% \geq 2/3 (\div 66.67\%)$$

⇒ 提案要件を満たしている。

③ 土地の地積の同意率「要件:総地積の3分の2以上」

$$\begin{aligned} \text{同意面積} &= A(4,000) + B(2,500) + D(1,500 \times 2/3) + G(1,500 \times 1/2) + \\ &H(1,500 \times 1/2) + I(2,000) + J(1,500 \times 1/2) = 11,750 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

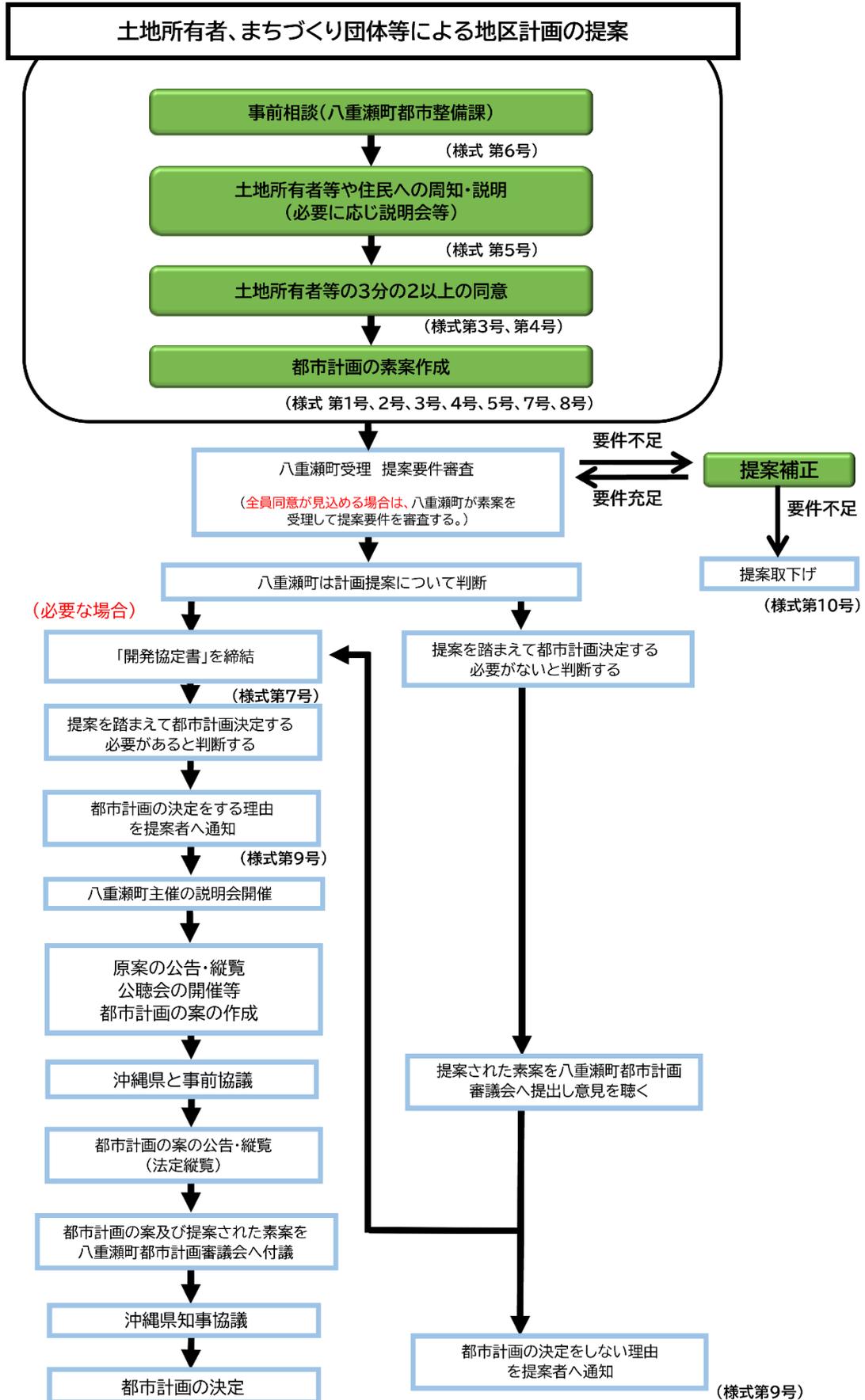
$$\text{同意率} = 11,750 \div 14,500 \div 81.03\% \geq 2/3 (\div 66.67\%)$$

⇒ 提案要件を満たしている。

(5) 手続きの流れ(フロー図)
 (法第21条の2に基づく提案)



提案者が行う事項



(6)提案の提出書類<都市計画法施行規則第13条の4>

1) 都市計画提案書(様式第1号)

2) 関係図書

- ① 位置図
- ② 計画図(縮尺 1/2,500 の地形図に記入)

3) 提案資格を有することを証する書類で、次のいずれかの書類

(都市計画法施行規則第13条の4第1項第3号)

区分	提出書類
提案者の場合	● 土地登記簿謄本又は登記事項証明書及び公図の写し ^{※11}
特定非営利活動法人、その他の非営利法人、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社の場合	● 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書 ● 定款又は寄附行為の写し
まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体の場合	● 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書 ● 定款、規約その他団体の根本規則の写し ● 団体に関する申告書(様式第2号)

4) 提案者の同意を得たことを証する書類

(自筆もしくは実印。ただし、実印の場合「印鑑証明」が必要)

- ① 全ての土地に関する土地登記簿謄本又は登記事項証明書及び公図の写し
- ② 土地に登記をしていない場合は、その他、対抗要件を証明する書類
- ③ 例)その土地の上に存する建物の登記簿謄本
- ④ 土地所有者の同意状況一覧表(様式第3号)
- ⑤ 都市計画提案同意書(様式第4号)

5) 土地所有者及び当該地区計画が位置する自治会等への説明の経緯に関する書類
(様式第5号)

6) 八重瀬町との間に締結する開発協定書(様式第7号)※必要な場合

7) その他必要と認められる書類

例)資金計画書(様式第8号)

(必要に応じて「金融機関の残高証明書」、「融資証明書(相談書)」など)

- ※11:登記簿謄本又は登記事項証明書及び公図の写しは、交付後3ヶ月以内のものを添付すること。
- ※12:提案要件が満たされていない場合は、町都市整備課から提案者に対して補正するよう求める。適正に補正が行われた場合には、提案制度による提案として取扱うが、補正されなかった場合には提案不成立とする。また、町が提案を受理した後、その内容について修正を行う場合は、修正した都市計画素案を添えて変更を届け出ること。
- ※13:提案の手続きが円滑かつ適切に行われるよう、提案者は町都市整備課へ事前相談を行うこと。事前相談を行う場合は、「事前相談書(様式第6号)」を町都市整備課に提出すること。

8.【都市計画法第16条第3項に基づく地区計画の申出方法】

(1)申出・相談の窓口

申出制度の内容、都市計画の趣旨や運用の基本的な考え方、配慮すべき一般的事項等についての相談窓口は、以下のとおりとする。

相談窓口:八重瀬町経済建設部都市整備課(都市計画班)

連絡先:098-998-6989

(2)申出の要件

1) 申出できる方:「申出人等」となる。(P2参照)

(3)申出に必要な条件

地区計画の申出には、以下に示している4つ全ての条件を満たしていなければならない。

1) 申出区域が、原則 各地区計画の種類の最低面積以上の一体的な区域であること

※各類型の規模参照

2) 申出内容が、都市計画に関する法令上の基準に適合していること

3) 「申出人」(その案の区域内の土地について所有権又は建物の所有を目的とする

4) 対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者)の原則全員の同意があること。

5) 申出内容と本マニュアルに不整合が生じないこと。

(4)その他

地区計画の申出に伴う町との調整における業務効率化のため、当該地区計画区域の申出人等により「地主会」の発足及び地主会会長(代表者)を選任し、地主会会長(代表者)が町と協議及び調整を行うことが望ましい。

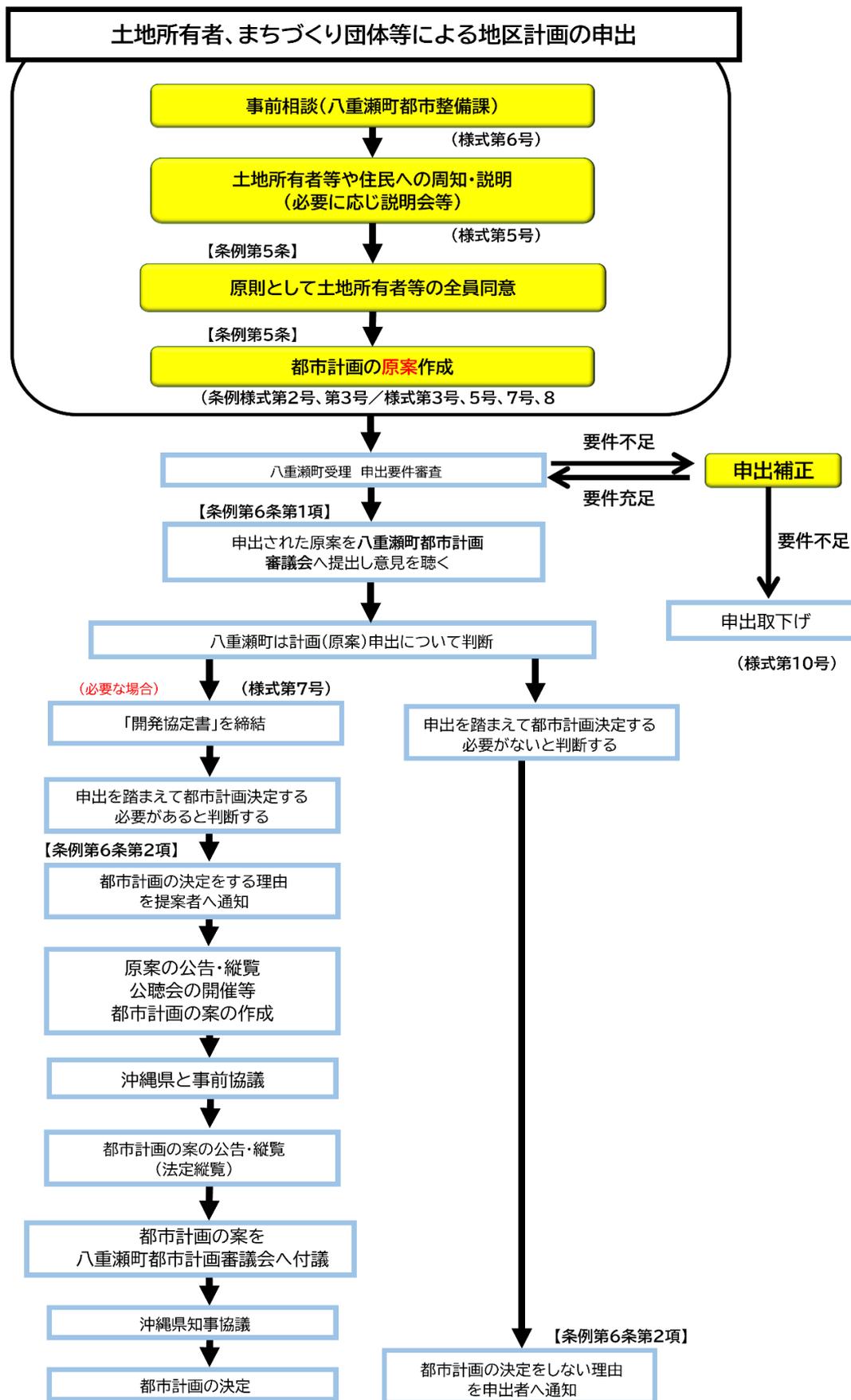
また、地区施設等の整備に伴う開発協定書の締結が必要な場合、「地主会」と八重瀬町で締結することが望ましい。

(5) 手続きの流れ(フロー図)

八重瀬町地区計画等の案の作成手続きに関する条例

(法第16条第3項に基づく申出)

提案者が行う事項



(6)申出の提出書類 <八重瀬町地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則>

- 1) 原案申出書(条例様式第 2 号)
- 2) 総括図(縮尺 25,000 分の 1 以上)
- 3) 地籍図(縮尺 2,500 分の 1 以上)
- 4) 土地利用現況図(縮尺 2,500 分の 1 以上)
- 5) 計画図(縮尺 2,500 分の 1 以上)
- 6) 区域内の公図の写し
- 7) 土地所有者の同意状況一覧表(様式第 3 号)
- 8) 同意書(条例様式第 3 号)
- 9) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認めるもの

例)土地所有者及び当該地区計画が位置する自治会等への説明の経緯に関する書類(様式第5号)
資金計画書(様式第8号)(必要に応じて「金融機関の残高証明書」、「融資証明書(相談書)」など)

10) 申出資格を有することを証する書類で、次のいずれかの書類

区分	提出書類
申出人の場合	● 土地登記簿謄本又は登記事項証明書及び公図の写し ^{※14}
町民の場合	● 八重瀬町内に住居があることを確認できるものの写し(例:住民票など)

11) 八重瀬町との間に締結する開発協定書(様式第7号)※必要な場合

- ※14:登記簿謄本又は登記事項証明書及び公図の写しは、交付後3ヶ月以内のものを添付すること。
- ※15:申出要件が満たされていない場合は、町都市整備課から申出人に対して補正するよう求める。適正に補正が行われた場合には、申出制度による申出として取り扱うが、補正されなかった場合には申出不成立とする。また、町が申出を受理した後、その内容について修正を行う場合は、修正した都市計画原案を添えて変更を届け出ること。
- ※16:申出の手続きが円滑かつ適切に行われるよう、申出人は町都市整備課へ事前相談を行うこと。事前相談を行う場合は、「事前相談書(様式第6号)」を町都市整備課に提出すること。
- ※17:都市計画法第 16 条第3項に基づく地区計画の申出により手続きを行う際、「八重瀬町地区計画等の案の作成手続に関する条例」において様式が指定されていない場合、本マニュアル様式を活用するものとする。

9. 八重瀬町による提案・申出内容の審査

(1) 審査の方法

下記の事項に関する適合性などを総合的に勘案し、提案又は申出を踏まえた都市計画の決定又は変更を行う必要があるかどうかを判断する。「都市計画の決定をする必要がある」と判断した場合、町が当該地区計画の提案又は申出を引取り、都市計画決定に向け手続きを進める。

- 1) 対象となる区域について
- 2) 計画の内容について
- 3) 市街化調整区域における地区計画策定に係る基本方針について
- 4) 提案・申出区域の周辺環境への配慮(雨水排水処理や、交通量への影響など)について
- 5) 事業の実現性について
- 6) 関係機関との協議及び調整について
- 7) その他の必要事項について

なお、審査を行うにあたって、必要な場合には提案者(申出人)に対し、資料の提出や説明等の協力を求めることがある。

(2) 審査後の処理

1) 都市計画の決定又は変更が必要であると判断した場合

「都市計画の決定又は変更が必要である」と判断した場合には、町が提案又は申出を基に都市計画の案を作成し、都市計画手続きを行う。

2) 都市計画の決定又は変更を行わないと判断した場合

① 都市計画法第 21 条の2に基づく地区計画の提案の場合

「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と判断した場合には、町都市計画審議会に提案された素案を提出し、町の判断等について意見を聴く。その結果、「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と町都市計画審議会において認められた場合には、提案者に対してその旨及び理由を書面により通知する。一方、町都市計画審議会において「都市計画の決定又は変更が必要である」と認められた場合には、上記 1)の手順により都市計画手続きを行う。

② 都市計画法第 16 条第3項に基づく地区計画の申出の場合

地区計画の原案が申出されたとき、町都市計画審議会の意見を聴き、「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と認められ、かつ、町も同様の判断を行った際は、申出人に対してその旨及び理由を書面により通知する。

10. 様式

都市計画提案の際に必要な書類の様式を掲載している。なお、必要に応じて様式を変更することや、複数ページになっても差し支えない。

様式第1号 地区計画提案書

様式第2号 団体に関する申告書

様式第3号 土地所有者の同意状況一覧表

様式第4号 地区計画提案同意書

様式第5号 土地所有者及び当該地区計画が位置する自治会等への説明の経緯に関する書類

様式第6号 事前相談書

様式第7号 地区計画に関する開発協定書

様式第8号 資金計画書

様式第9号 地区計画提案に関する通知書

様式第10号 地区計画提案に係る取下げ届

関係機関一覧及び協議・調整事項

- ① 農林水産課・農業委員会：農地転用許可の見込み及び農業振興計画との整合について
- ② 土木建設課：開発行為に伴う施設への影響について
- ③ 生涯学習文化課：文化財等の指定、制約の有無について
- ④ 住民環境課：都市的土地利用に伴う当該地域の良好な自然環境の保全及び騒音等による影響について
- ⑤ 税務課：都市的土地利用に伴う税金に関する影響について
- ⑥ 農林水産課：非住居系用途の地区計画の場合、中小小売・サービス業等の商業振興施策等との整合について
- ⑦ 土木建設課・総務課：地区施設を設置する場合、地区施設の維持管理について