

地区計画等の申出制度の手引き

令和8年6月

山形県 山辺町

1. はじめに

山辺町では、土地利用の基本方針、地域ごとのまちづくりの方針などを踏まえて、地域の特色を生かした総合的かつ計画的なまちづくりを推進しています。市街化調整区域は、原則として無秩序な開発を抑制する区域ですが、地域の生活環境の維持や産業活動の持続、公共施設の整備など、必要な開発や土地利用を計画的に誘導することが求められています。

本手引きは、地区計画等の都市計画申出制度を活用し、地域住民や地権者が主体となって地区計画の案を作成・提案する際の手続きや留意点を整理したものです。申出制度は、住民や利害関係者が、自らの意見や地域の実情を反映させた地区計画案を町に申し出ることができる仕組みであり、住民主体のまちづくりを実現する重要な手段となります。

手引きでは、申出制度の概要、手続きの流れ、申出書作成のポイント、行政による支援体制などを分かりやすく示しています。申出を検討される方は、この手引きを参考に、町のまちづくりに主体的に関わっていただくことを期待します。

2. 地区計画等に関する都市計画申出制度について

(1) 都市計画申出制度とは【都市計画法（以下、「法」という）第16条第3項】

都市計画申出制度は、法第16条第3項に基づき、住民や地権者などの利害関係者が、地区計画等の案を町に申し出ることができる制度です。

本制度の活用により、町が策定する地区計画に対して、地域の実情や住民の意見を反映させることが可能となり、住民主体のまちづくりの実現や市街化調整区域における計画的な土地利用の誘導を促進することを目的としています。

(2) 地区計画等とは【法第12条の4】

地区計画等とは、一定の区域内で土地利用の方法や建築物の用途・形態・高さ、容積率、景観・環境上の配慮などを具体的に定めることで、地域の特色や生活環境を守りながら、計画的なまちづくりを誘導するための計画です。

地区計画等の種類

種類	主な目的	設定内容の例
地区計画	区域内の土地利用・建築物・景観等を総合的に規制・誘導	用途制限、建築物形態・高さ・容積率、緑地・景観保全
防災街区整備地区計画	災害に強い街区づくり、住民の安全確保	道路幅員・避難経路の確保、防災施設配置、建築制限
歴史的風致維持向上地区計画	歴史的建造物や街並み景観の保全・向上	建築物形態・色彩・用途制限、景観重点地区の指定
沿道地区計画	道路沿いの土地利用や景観・建築物形態の統一	建築物高さ・形態規制、用途制限、景観配慮
集落地区計画	既存集落の生活環境・景観・建築物形態の保全	建築物形態制限、敷地境界・緑地保全、集落内道路整備

(3) 申出することができる方【山辺町地区計画等の案の作成手続に関する条例（以下、「条例」という。）第5条第1項】

申出者となるには、次のいずれかに該当する者であることが必要です。

- ①申出に係る区域内の住民
- ②申出に係る区域内の土地の所有者
- ③申出に係る区域内の土地の利害関係者（当該土地について対抗要件を備えた地上権・賃借権または登記した先取特権・質権・抵当権を有する者、その土地やこれらの権利に関する仮登記、その土地やこれらの権利に関する差押えの登記、またはその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人）

(4) 申出の要件

地区計画等に関する都市計画の決定や変更または地区計画等の案の内容となるべき事項について申し出る場合には、次に掲げる事項に該当することが必要です。

- ① 申出に係る地区計画等の内容が、法第13条その他の法令の規定に基づく地区計画等に関する基準に適合していること【条例第5条第2項】

都市計画法第13条（抜粋）

（都市計画基準）

第13条 都市計画区域について定められる都市計画（区域外都市施設に関するものを含む。次項において同じ。）は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画（当該都市について公害防止計画が定められているときは、当該公害防止計画を含む。第3項において同じ。）及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質を考慮して、次に掲げるところに従つて、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。この場合においては、当該都市における自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。

（一～十三 略）

十四 地区計画は、公共施設の整備、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を勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従つて秩序ある開発行爲、建築又は施設の整備が行われることとなるように定めること。この場合において、次のイからハまでに掲げる地区計画については、当該イからハまでに定めるところによること。

イ 市街化調整区域における地区計画 市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等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ように定めること。

（以下、略）

- ②申出をするためには、申出の対象とな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は除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）の2／3以上の同意を得ていること【条例第5条第2項】
- 1) 同意した者が所有する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の合計の2／3以上となっていることが必要です。
 - 2) 所有権が数人の共有である土地にあつては、その土地について所有権を有する者の数を1とみなします。また、同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計を、その土地について同意した者の数とみなし、その土地の地積に同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計を乗じて得た面積を、その土地について同意した者が所有する土地の地積とみなします。
 - 3) 借地権が数人の共有に属する土地についても、所有権が数人の共有である土地の場合と同様に取扱います。
 - 4) 同意の対象となる土地については、国・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きます。

3. 手続きについて

(1) 窓口

都市計画申出制度に関する窓口は、山辺町建設課です。

(2) 事前相談

地区計画等に関する申出をしようとするときは、事前に、事前相談書（様式第1号）を山辺町建設課に提出し相談してください。山辺町では事前相談において、地区計画等の申出をしようとする方に対して、都市計画の基本的な考え方、申出の手続き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、技術的提案等を行います。

(3) 周辺住民への説明

申出者は、申出を行うにあたって、周辺住民が意見を述べる機会が十分に確保された説明会を開催していただき、周辺の住民等と調整が整い、概ねの賛同が得られていることの確認をしていただきます。

開催にあたっては、申出区域境界から100m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説明しただくことを目安とします。提案内容や立地条件により、範囲が拡大する場合もあり得ますので、事前にご相談ください。

(4) 提出書類等

申出に必要な書類等は次の通りです。

- ①地区計画等に関する申出書（様式第2号）
- ②地区計画等の内容を記載した書類【別表第1】
 - 1）地区計画等の内容を記載した図書（様式第3号）
 - 2）地区計画等を定める区域を明らかにした図面（縮尺1/2500以上）
- ③土地所有者等の同意を証する書類【別表第2】
 - 1）土地所有者等の一覧（様式第4号）
 - 2）土地所有者等の同意に係る書類（様式第5号）
 - 3）区域内の土地の権利関係を証する書類
- ④申出を行うことができる者であることを証する書類【別表第3】
 - 1）住民票等区域内に居住していることを証する書類
 - 2）区域内の利害関係人であることを証する書類
- ⑤申出内容の審査に必要な資料【別表第4】
 - 1）区域内及び周辺地域に対する申出の説明に関する報告書（様式第6号）
 - 2）申出の内容を明確にする書類
 - 3）周辺地域の環境への影響等に係る資料（様式第7号）

(5) 申出

- ①申出書等は、山辺町建設課に提出してください。
- ②提出された書類が申出に必要な要件を備えている場合は、これを受理し、当該申出について審査をおこないます。なお、提出書類がこれらの要件を備えていない場合には、申出者に書類の訂正を求めます。
- ③書類の訂正要求に対し、3ヶ月が経過しても訂正されなかったときは、申出者が訂正をおこなう意思がないものとみなして、申出を不受理とし、その旨を申出者に通知します。
- ④申出者は、申出が受理された後に申出の内容を修正する場合には、原則として申出取下書（様式第10号）を提出し申出を取下げたうえ、再度申出を行うものとします。ただし、土地所有者等の同意内容等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

(6) 申出の審査

受理した申出については、関係課や関係機関等の意見を踏まえ、別表第5の判断項目をもとに総合的な評価をおこない、採用または不採用を決定します。

(7) 申出を採用する場合

次の手順で都市計画手続き等をおこないます。

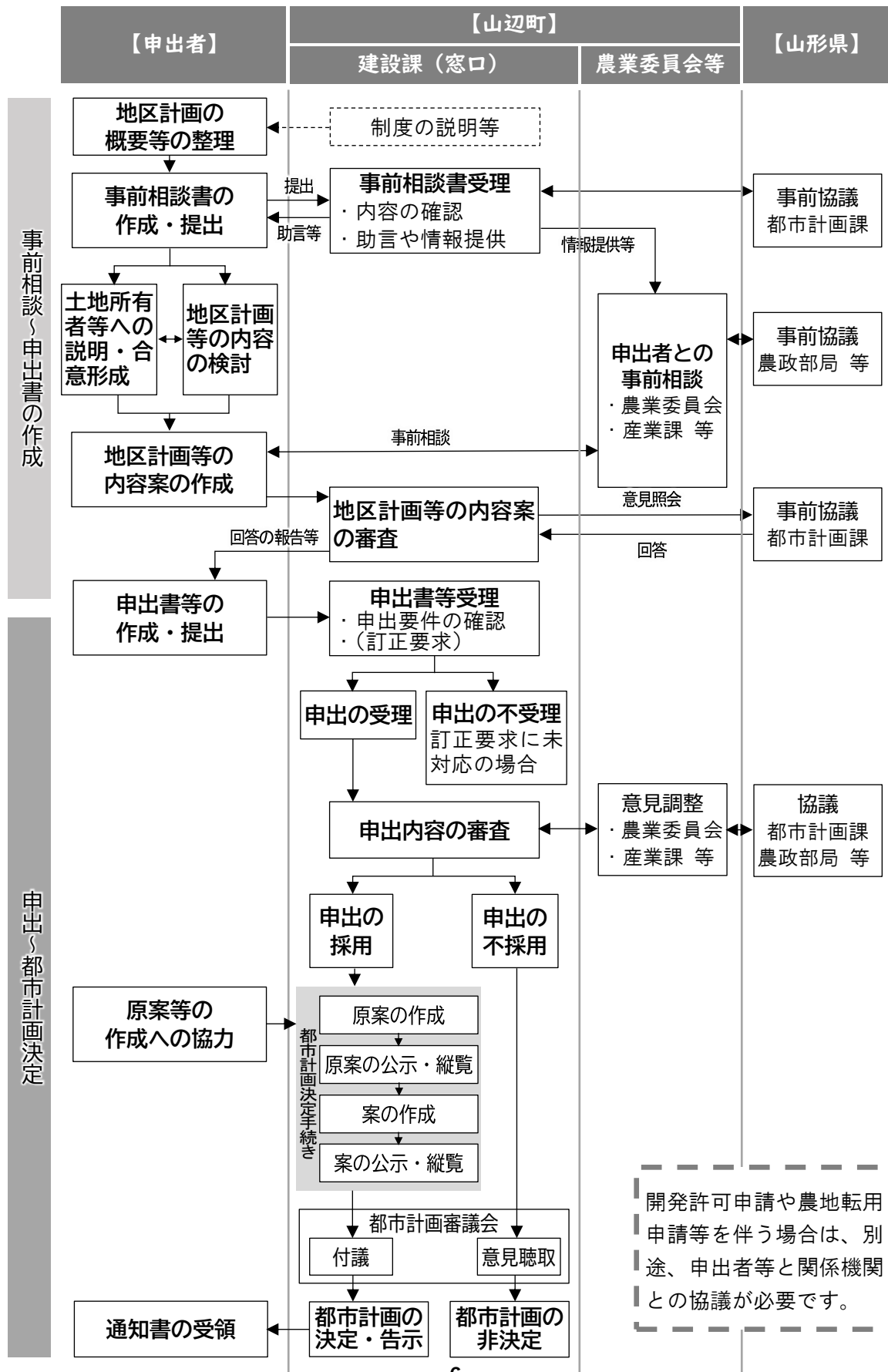
- ①申出内容をもとに、申出者の協力を得て、地区計画等の原案を作成します。

- ②住民意見の反映措置として説明会等を開催するとともに、条例第2条に基づき公示し、当該地区計画等の原案を縦覧に供し、土地所有者等利害関係を有する者の意見を求め、都市計画の案を作成します。
- ③作成した案をもって、山形県と協議をすすめます。
- ④都市計画の案の公示・縦覧をおこないます。
- ⑤山辺町都市計画審議会（以下「審議会」という。）へ都市計画の案を付議します。このとき、都市計画の案が申出内容の全部を実現する場合を除いて、申出内容を審議会に提出します。
- ⑥審議会で異議のない場合、都市計画の決定または変更を告示します。
- ⑦申出者に対し、都市計画の決定または変更をおこなった旨を通知します。

(8) 申出を採用しない場合

申出内容を審議会へ提出し意見を聴取します。その結果、申出を不採用とすることが適当と認められたときは、申出者に対し速やかに不採用の旨、その理由を添えて通知します。

5. 地区計画の都市計画決定までの手続きの流れ



4. 別表・様式集

別表第1（地区計画等の内容を記載した書類）

1 右欄に掲げる事項を記載した図書 (様式第3号)	(1)地区計画等の種類、名称、位置、区域及び区域の面積 (2)地区計画の目標 (3)区域の整備、開発及び保全に関する方針 (4)地区整備計画
2 区域を明らかにした図面 (縮尺 1/2500 以上)	(1)地区計画等を定める区域を明示した図面 (2)地区整備計画を定める区域を明示した図面

別表第2（土地所有者等の同意を証する書類）

1 土地所有者等の一覧 (様式第4号)	(1)所有者名又は権利者名を記載 (2)同意の状況
2 土地所有者等の同意に係る書類 (様式第5号)	(1)同意書（所有者又は権利者ごとに土地の所在、権利種別、地積並びに権利者の住所、氏名及び連絡先を明記し、署名の有無にかかわらず実印で押印をすること） (2)同意者全員の印鑑登録証明書（交付後3ヶ月以内のもの。法人の場合は印鑑証明書及び代表者事項証明書等）
3 区域内の土地の権利関係を証する書類	(1)全ての土地に関する登記事項証明書及び公図等（いずれも交付後3ヶ月以内のもの） (2)未登記の土地については、その権利関係を証する書類 (3)相続により土地の名義が変更されている場合は、相続関係図等

別表第3（申出を行うことができる者であることを証する書類）

1 区域内に居住を証する書類	申出者の住民票（交付後3ヶ月以内のもの）
2 区域内の利害関係人であることを証する書類	借地権（地上権・賃借権）の登記がなされていない場合は、対抗要件を具備していることを証する書類

別表第4（申出内容の審査に必要な書類）

<p>1 区域内及び周辺地域に対する申出の説明に関する報告書 (様式第6号)</p>	<p>(1)説明会等の開催場所、開催日時、参加者数、議事次第及び説明内容等に関する資料 (2)説明会において出された質疑、意見及び要望等並びにそれらに対する回答等に関する資料 (3)説明会等の対象範囲及び開催の周知方法に関する資料</p>
<p>2 申出の内容を明確にする書類</p>	<p>(1)申出のメリット等に関する資料 (2)開発行為又は建築行為等の事業を行う場合は事業計画、計画図面、イメージパース等の関連図書 (3)申出に係る計画スケジュール等</p>
<p>3 周辺地域の環境への影響等に係る資料 (様式第7号)</p>	<p>(1)大気、騒音、水質、振動、地形、日照、悪臭等に係る事項 (2)動物又は植物等の生態系に係る事項 (3)都市景観等に係る事項 (4)交通処理、供給処理等に係る事項</p>

別表第5（申出審査の判断項目）

<p>1 町のまちづくり方針等との整合</p>	<p>(1)山辺町総合計画 (2)やまのべ人口ビジョン・やまのべ総合戦略 (3)山辺町国土利用計画 (4)山辺町都市計画マスタープラン (5)その他町の条例及び整備に関する方針等</p>
<p>2 まちづくりへの貢献</p>	<p>(1)魅力や賑わいの創出への寄与 (2)公共施設等の機能向上 (3)生活の質の向上</p>
<p>3 申出に係る区域内住民及び周辺住民との調整状況</p>	<p>(1)住民への説明内容及び説明対象範囲 (2)住民からの意見及び要望の反映状況 (3)制限により既存不適格になるなどの不利益を負う土地所有者等への説明状況 申出対象となる土地所有者等の3分の2以上の同意が得られていることはもちろんのこと、同意がない関係者にも十分に説明が行われており、区域の周辺住民も含め概ねの賛同が得られていることとします。</p>
<p>4 周辺市街地の環境への配慮</p>	<p>(1)周辺環境への配慮（周辺のまちとの調和） (2)都市基盤との調和 申出対象区域内及びその周辺地域の生活環境、自然環境、周辺交通等への配慮について検討がされており、必要に応じて対策を講じていることとします。</p>

5 事業計画の内容に関する 観点	(1)事業の必要性・実現性・効果 事業実施に起因した申出を行う場合、事業に関連する法令等を遵守した上で、関係機関との事前協議を行い、事業の実現性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、将来ともに適切な維持管理が見込まれていることとします。
---------------------	--

山 辺 町 長 殿

相談者 住 所
氏 名
連絡先

事前相談書

山辺町地区計画等の案の作成手続に関する条例第5条第1項の規定に基づき、地区計画等の（決定・変更）を申し出たいので、山辺町地区計画等の申出の手続に関する規則第3条第1項の規定に基づき、地区計画等の申出に係る事前相談書を提出します。

1. 地区計画等を定めようとする区域の情報

地区計画等の種類	
位置・面積・筆数	
土地所有者等の数	
現在の都市計画	

2. 都市計画を決定（変更）する土地の区域

申出の理由	
申出内容と申出後の区域の将来像	
区域内の土地所有者等の状況等	
その他	

備考

- 1 相談者が法人である場合、「住所」はその法人の所在地を、「氏名」はその法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。

添付書類	<input type="checkbox"/> 申出に係る土地の位置及び区域を示す図面 <input type="checkbox"/> 計画の概要がわかる図面 <input type="checkbox"/> その他関連資料等
------	---

年 月 日

山 辺 町 長 殿

申出者 住 所
氏 名
連絡先

地区計画等に関する申出書

山辺町地区計画等の案の作成手続に関する条例第5条第1項の規定に基づき、

（ 地区計画等の決定
地区計画等の変更
地区計画の案の内容となるべき事項 ） について申し出ます。

なお、提出書類等については事実と相違ありません。

○申出する地区計画

1. 地区計画の種類

2. 地区計画の区域等

①位置

②面積

備考

1 申出者が法人である場合、「住所」はその法人の所在地を、「氏名」はその法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。

2 申出者が複数の場合、代表者を定め、申出者欄に記入してください。

添付書類	<input type="checkbox"/> 申出者の住民票の写し（交付後3箇月以内のもの） ※法人の場合は、その法人の登記事項証明書（交付後3箇月以内のもの） <input type="checkbox"/> その他（ ）
------	--

土地所有者等の一覧

番号	土地又は建物の所在地	権利種別	氏名	住所	地積 (㎡)	同意状況
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

※区域内の全ての土地について記載して下さい。

同意の状況		総数	同意者数	同意率
権利者の数	所有権			
	借地権			
	合計			
土地の面積	所有権			
	借地権			
	合計			

同意書

山辺町地区計画等の案の作成手続に関する条例第5条の規定に基づき、地区計画等に関する申出に関し、次の土地及び建物について、下記の地区計画の申出に同意します。

（申出者が複数の場合）また、本申出に係る代表者を〇〇 〇〇とすることに同意します。

年 月 日

住 所
氏 名 (実印)
連絡先

記

○申出する地区計画

1. 地区計画の種類

2. 地区計画の区域等
 - ①位置
 - ②面積

○同意対象となる土地又は建物（区域内の所有権、地上権、賃借権を有する全てについて）

	所在地	地目	権利種別	地積(m ²)	持分
1					
2					
3					
4					

備考

- 1 「権利種別」の欄には、土地又は建物の所有権、地上権又は賃借権のいずれかを記入してください。
- 2 「持分」の欄には、共有名義の場合の権利持分を記入してください。
- 3 同意する者が法人である場合、「住所」はその法人の所在地を、「氏名」はその法人の名称及び代表者の氏名を記入し、代表者印を押印してください。

添付書類	<input type="checkbox"/> 印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書及び代表者事項証明書等。 交付後3ヶ月以内のもの）
------	--

周辺地域の環境への影響等に係る資料

当該地区計画等の申出により行われるまちづくりによって、計画区域及び周辺環境にどのような効果又は影響を与えるか検討した内容について記載してください。

項目分野	検討された内容についての記述
自然環境（大気、騒音、水質、振動、日照、悪臭等）に係る事項	
生態系（動物又は植物等）に係る事項	
都市景観等に係る事項	
交通処理、供給処理等に係る事項	
その他	

訂正要求書

様

山辺町長

年 月 日に申出された、地区計画等の申出について下記訂正箇所が見受けられましたので、年 月 日をもって、訂正要求いたします。

訂正箇所	訂正内容

不受理通知書

様

山辺町長

年 月 日に申出された、下記の地区計画等に関する申出について、不受理とします。

記

- 1 申出書提出日
- 2 申出区域の位置及び区域
- 3 申出区域面積
- 4 申出に係る地区計画等の種類
- 5 不受理の理由

年 月 日

山 辺 町 長 殿

申出者 住 所
氏 名
連絡先

申出取下書

年 月 日に申出し下記の地区計画等に関する申出を取り下げます。

記

- 1 申出書提出日

- 2 申出区域の位置及び区域

- 3 申出区域面積

- 4 申出に係る地区計画等の種類

- 5 取下理由

備考

- 1 申出者が法人である場合、「住所」はその法人の所在地を、「氏名」はその法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。

添付書類	<input type="checkbox"/> 様式第2号の申出者と異なる場合は、住民票の写し（交付後3箇月以内のもの） ※法人の場合は、その法人の登記事項証明書（交付後3箇月以内のもの） <input type="checkbox"/> その他（ ）
------	---

地区計画等の申出に関する通知書

様

山辺町長

山辺町地区計画等の案の作成手続に関する条例第5条第1項の規定に基づく下記の地区計画等の申出について、下記のとおり決定しましたので通知します。

記

- 1 申出の名称
- 2 申出の区域
- 3 申出年月日
- 4 決定内容
- 5 理由（申出内容の全てを採用する場合は不要）