

千葉県都市計画提案制度の手引き

平成19年11月
平成20年12月改定

千葉県

1 都市計画提案制度の趣旨

近年、住民のまちづくりへの関心が高まる中で、その手段としての都市計画への関心も高まりつつあります。これを受けて、平成14年に都市計画法（以下「法」といいます。）の一部改正により「都市計画提案制度」が創設されました。

これまでは行政が提案する都市計画に対して住民は受身で意見を言う立場でしたが、この制度を活用することにより、住民自らが都市計画の決定や変更の提案を行うことが可能となり、主体的かつ積極的にまちづくりに関与できるようになりました。

2 提案に先立つ協議等

事前相談

提案しようとする都市計画案は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念とし、都市計画区域の整備、開発、保全の方針や都市再開発方針等に即したものでなければなりません。

したがって、提案しようとする都市計画案が、都市計画の区域の整備、開発及び保全の方針や都市再開発方針等に即していることや、他の関連する都市計画と適合していること等について事前に相談をしていただくことで、より円滑な手続きが進められます。

関係市町村との調整

千葉県の決定する都市計画は、関係市町村の意見を聴き、かつ、千葉県都市計画審議会の議を経て決定されます。また、都市計画の種類によって、関係市町村の都市計画の決定又は変更を行う必要が生じる場合があります。そのため、提案しようとする都市計画案と関係市町村の都市計画との整合について、関係市町村に対し事前に協議を行います。その際に、協議資料の作成や提案を行おうとする都市計画案の関係市町村への説明等、必要に応じて提案主体に協力を求めることがあります。

地権者及び周辺住民への説明

都市計画は提案を行おうとする区域の地権者や借地権者のみならず、周辺の住民の生活・就業・環境等に影響を与えます。よって、地権者及び周辺住民に、提案しようとする都市計画案や関連する情報について具体的に提示し、十分な説明を行い理解が得られていることが求められます。

3 提案の要件

提案主体

都市計画を提案できる主体は次のいずれかに該当する者です。

- 1) 都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者（建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権者若しくは賃借権者。以下、「土地所有者等」といいます。）
- 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法人（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）
- 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団体(以下に掲げる要件のすべてに該当する団体)

ア. 以下のいずれかに該当する団体であること

- ・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(0.5ヘクタール以上のものに限る。)を行った実績があること。
- ・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(0.5ヘクタール以上のものに限る。)を行った実績があること。

イ. 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、以下のいずれかに該当する者がいない団体であること。

- ・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
- ・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

提案要件

都市計画の提案を行うことが出来る要件は次のとおりです。

- 1) 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0.5ヘクタール以上の一団の土地であること。
- 2) 都市計画の提案の素案の内容が、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。(関係法令については別表-1を参照してください)
- 3) 都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する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。

提案対象

都市計画は、決定しようとする種類や規模により決定権者が都道府県と市町村に分かれています。千葉県に提案できる都市計画の内容は、千葉県が決定権者である都市計画に限られます。(県が決定権者である都市計画の種類については、別表-2を参照してください。)

また、千葉県が決定する都市計画のうち、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等については、都市計画の提案が出来ないこととなっています。

4 提出書類

都市計画の提案に係る提出書類は、次の から となります。また、都市計画の決定等の判断に必要な資料として、 及び の提出をお願いします。(別添「様式集等」を参考に作成し

てください。)

提案書

都市計画の素案

土地所有者等の同意を得たことを証する書類

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

土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類

周辺環境対策に関する書類

上記のほかに、計画提案を評価する上で必要と判断された場合は、追加資料の提出をお願いする場合があります。

5 都市計画決定等の判断について

都市計画の提案が行われたときは、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更の判断（法第21条の3）を「千葉県都市計画提案検討会議」（以下「計画提案検討会議」といいます。）において行います。

計画提案検討会議では、次に示した視点等により提案された都市計画の評価を行い、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断を行います。

提案された都市計画が「3 提案の要件」を満たしていること

「4 提出書類」に不備が無いこと

提案された都市計画が、都市機能の向上や生活環境の保全等に寄与する計画であること

都市計画区域マスタープランと整合が図られていること。

当該提案を行おうとする区域を含む市町村の都市計画の方針に適合していること。

千葉県が策定した都市計画に係る方針・運用基準等に適合していること。

提案された都市計画の内容が、実現性、現実性を有していること。

都市計画提案を行おうとする区域の土地所有者等のみならず、周辺住民等に対し説明を行い、理解が得られている計画であること。

周辺環境への影響について、十分な配慮がなされた計画であること。

6 相談窓口について

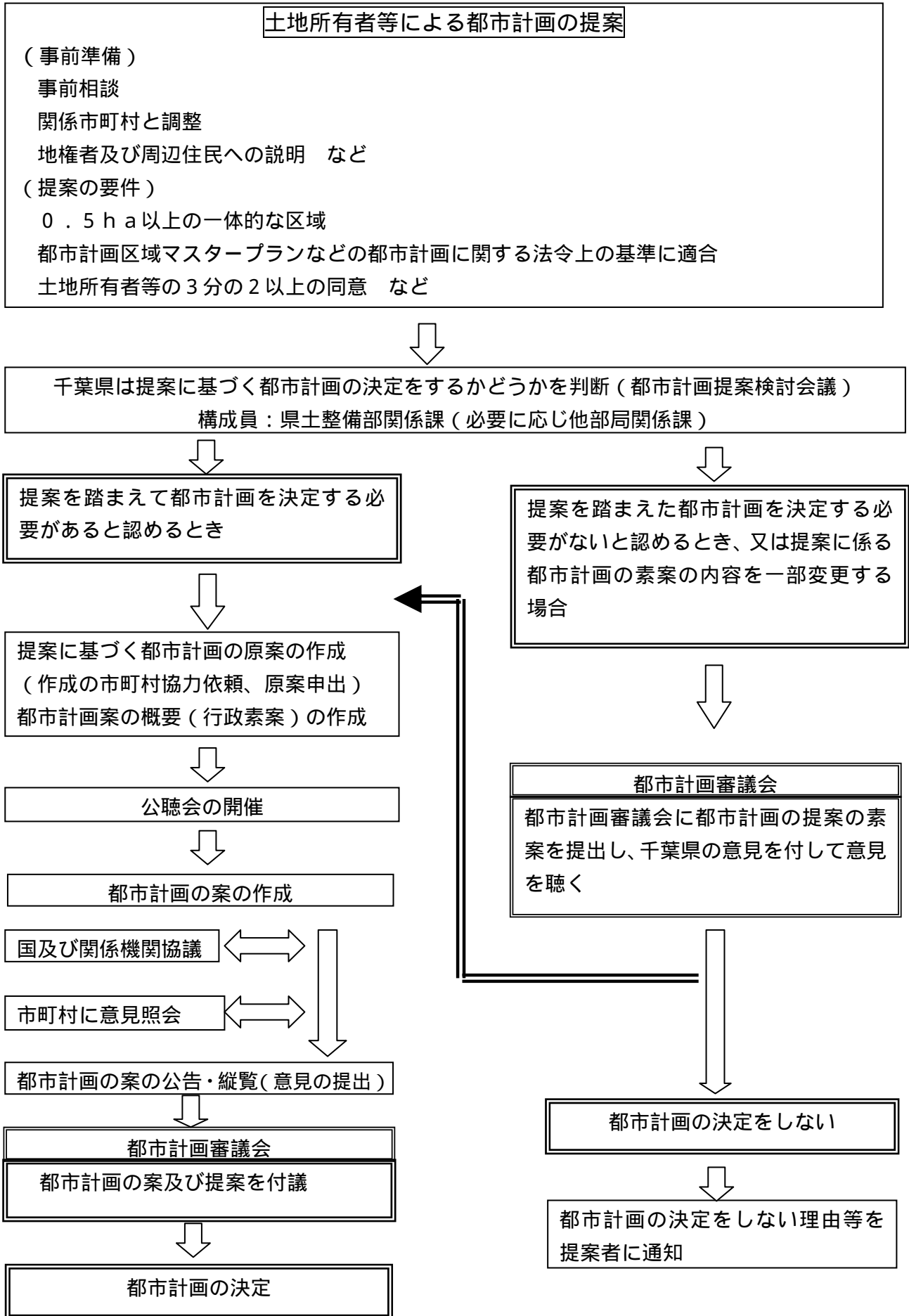
都市計画提案制度・提案書類の提出先等について不明な点がございましたら千葉県県土整備部都市計画課（電話043-223-3162）又は、計画提案を行おうとする区域を含む市町村にお問い合わせください。

また、都市計画はその種類により担当する課が分れていますので、ご質問のありました内容に応じて担当課が対応いたします。

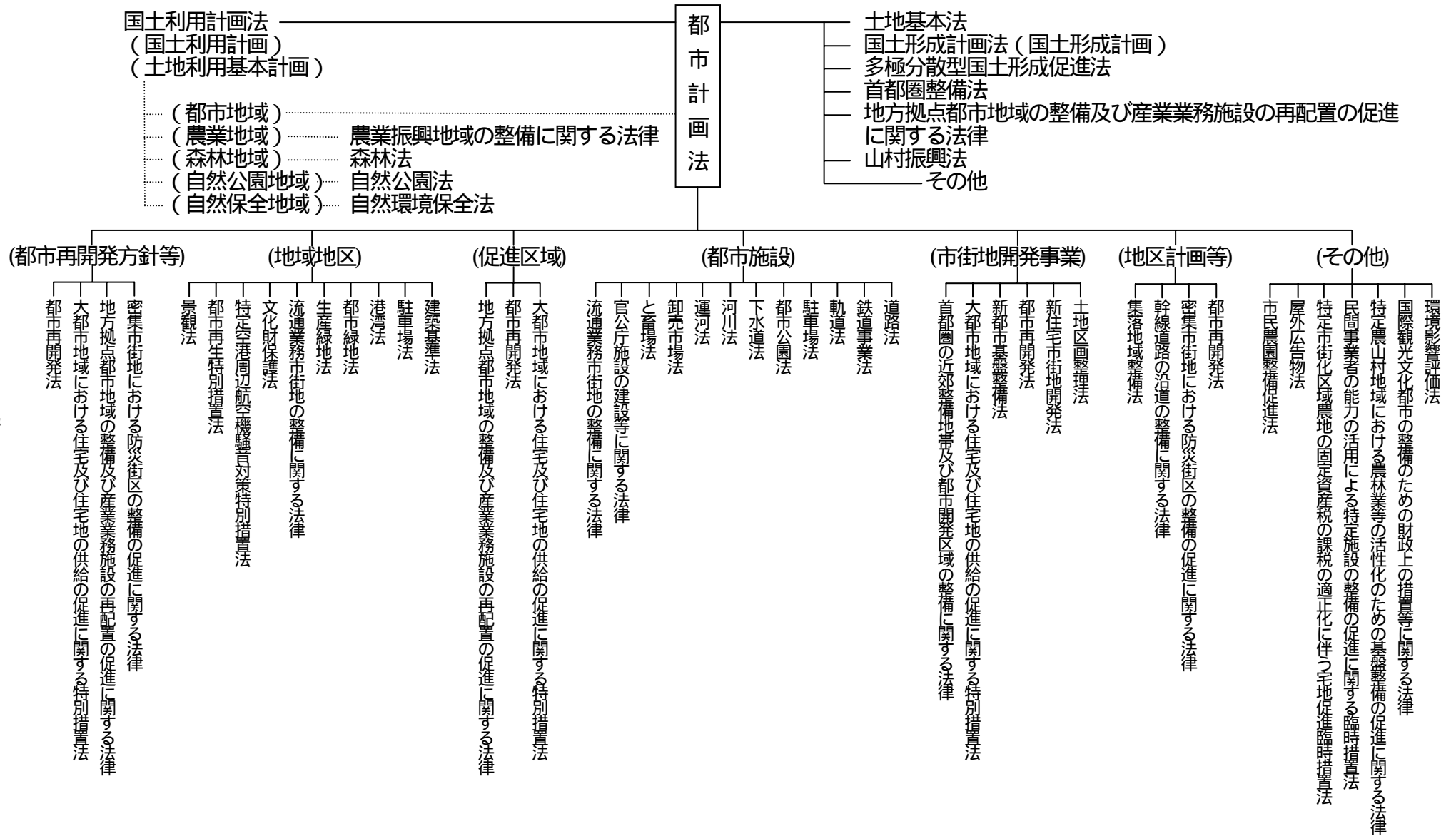
7 千葉県都市計画提案制度の手引きの適用について

この手引きは、平成19年11月20日から提案される都市計画について適用されます。

都市計画の提案制度のフロー



別表 - 1 都市計画法関係法体系



別表 - 2 都市計画の種類及び決定権者

| 都市計画の内容 | | 市町村 決 定 | 千葉県 決 定 | 都市計画の内容 | | 市町村 決 定 | 千葉県 決 定 | |
|---------------------|-----------------|------------|------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------|------------|--|
| 都市計画区域 | | | | 航空機騒音障害防止地区 | | | | |
| 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 | | | | 航空機騒音障害防止特別地区 | | | | |
| 準都市計画区域 | | | | 市街地再開発促進区域 | | | | |
| 都市再開発方針等 | 都市再開発の方針 | | | 促進区域 | 土地区画整理促進区域 | | | |
| | 住宅市街地の開発整備の方針 | | | | 住宅街区整備促進区域 | | | |
| | 拠点業務市街地の開発整備の方針 | | | | 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域 | | | |
| | 防災街区整備方針 | | | | 遊休土地転換利用促進地区 | | | |
| 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分 | | | | 被災市街地復興推進地域 | | | | |
| 地 域 地 区 | 用途地域 | 三大都市圏等 | | 市 街 地 開 発 事 業 | 土地区画整理 事業 | 面積 50ha 超 | | |
| | | その他 | | | | 面積 50ha 以下 | | |
| | 特別用途地区 | | | | | 新住宅市街地開発事業 | | |
| | 特定用途制限地域 | | | | | 工業団地造成事業 | | |
| | 特 例 容 積 率 | 三大都市圏等 | | | 市街地再開発 事業 | 面積 3ha 超 | | |
| | | その他 | | | | 面積 3ha 以下 | | |
| | 適用地区 | 三大都市圏等 | | | 新都市基盤整備事業 | | | |
| | | その他 | | | 住宅街区整備 事業 | 面積 20ha 超 | | |
| | 高層住居誘導 地区 | 三大都市圏等 | | | 防災街区整備 事業 | 面積 20ha 以下 | | |
| | | その他 | | | | 面積 3ha 超 | | |
| | 高度地区・高度利用地区 | | | | | 面積 3ha 以下 | | |
| | 特定街区 | | | | 市街地開発事業等 予定地区 | 新住宅市街地開発事業の予定区域 | | |
| | 都市再生特別地区 | | | | | 工業団地造成事業の予定区域 | | |
| | 防火地域・準防火地域 | | | | | 新都市基盤整備事業の予定区域 | | |
| | 特定防災街区整備地区 | | | | | 面積 20ha 以上の一団の住宅施設の予定区域 | | |
| | 景観地区 | | | | | 流通業務団地の予定区域 | | |
| 風致地区 | 面積 10ha 以上 | | 地区計画 | 地区計画 | | | | |
| | その他 | | | 防災街区整備地区計画 | | | | |
| 駐車場整備地区 | | | | 沿道地区計画 | | | | |
| 臨港地区 | 重要港湾 | | | 集落地区計画 | | | | |
| | その他 | | 都 市 施 設 | 一般国道・都道府県道 | | | | |
| 歴史的風土特別保全地区 | | | | 道 路 | 4 車線以上 | | | |
| 緑地保全地域 | | | | | 4 車線未満 | | | |
| (近郊緑地特別保全地区) | | | | 自動車専用道路 | | | | |
| 特別緑地保全 地区 | 面積 10ha 以上 | | | 都市高速鉄道 | | | | |
| | その他 | | | 駐車場 | | | | |
| 緑化地域 | | | | 設 | 自動車 | 一般 | | |
| 流通業務地区 | | | | | ターミナル | 専用 | | |
| 生産緑地地区 | | | | | | | | |
| 伝統的建造物群保存地区 | | | | | | | | |

| 都市計画の内容 | | | 市町村 決 定 | 千葉県 決 定 | 都市計画の内容 | | | 市町村 決 定 | 千葉県 決 定 | |
|------------------|-------------|-------------|---------------------|------------|------------------|-----------|-------------------|------------|------------|--|
| 都 市 施 設 | 空港 | 第1種・第2種・第3種 | | | 都 市 施 設 | 地域冷暖房施設 | | | | |
| | | その他 | | | | 河川 | 一級河川・二級河川 | | | |
| | 公園・緑地 | 国が設置するもの | | | | | 準用河川 | | | |
| | | 面積10ha以上 | | | | 運河・その他の水路 | | | | |
| | | その他 | | | | 学校 | 大学・高等専門学校 | | | |
| | 広場・墓園 | 面積10ha以上 | | | | | その他 | | | |
| | | その他 | | | | 図書館・研究施設等 | | | | |
| | その他公共空地 | | | | | | 病院・保育所等 | | | |
| | 水道 | 水道用水供給事業 | | | | | 市場・と畜場 | | | |
| | | その他 | | | | | 火葬場 | | | |
| | 電気・ガス供給施設 | | | | | | 一団地の 住宅施設 | 2,000戸以上 | | |
| | 下 水 道 | 公 共 下水道 | 排水区域が2以上の 市町村の区域 | | | | | 2,000戸未満 | | |
| | | | その他 | | | | 一団地の官公庁施設 | | | |
| | | 流域下水道 | | | | | 流通業務団地 | | | |
| | | その他 | | | | | 電気通信事業用施設 | | | |
| | 汚物処理場・ゴミ焼却場 | | | | | | 防風・防火・防水・防雪及び防砂施設 | | | |
| | 産業廃棄物処理施設 | | | | | | 防潮施設 | | | |

- 1 内の都市計画決定又は変更は提案することができません。
- 2 千葉県に提案できる都市計画の種類は「千葉県決定」欄に のついた都市計画です。
(「市町村決定」欄に のついた都市計画の提案については、当該区域の市町村にご相談ください。)
- 3 三大都市圏とは、以下の土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - ・首都圏整備法の既成市街地又は近郊整備地帯
 - ・近畿圏整備法の既成都市区域又は近郊整備区域
 - ・中部圏開発整備法の都市整備区域
 - ・地方自治法の指定市
- 4 は指定都市決定(法87の2)、なお、県道は4車以上、自動車専用道路は(その他)が対象

様式集等

書類の記載にあたっての留意事項、様式のサンプル等は以下のとおりです。

【記載等にあたっての留意事項と参考様式】

提案書（別記第1号様式）

《添付書類》

- ・計画提案者全てについての印鑑証明

都市計画の素案

1) 計画概要書（別記第2号様式）

2) 位置図（都市計画提案を行おうとする区域を表示された縮尺25,000分の1以上の都市計画の種類、区域等が表示された地形図）

3) 区域図（都市計画提案を行おうとする区域を明確に表示した縮尺2,500分の1以上の平面図）

土地所有者等の同意を得たことを証する書類

1) 土地所有者等一覧表（別記第3号様式）

《添付書類》

a.登記事項証明書又は土地登記簿謄本（都市計画の提案の対象となる土地の全てについて）

b.公図の写し（都市計画の提案の対象となる土地の全てについて）

2) 同意書（別記第4号様式）

土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類（別記第5号様式）

・土地所有者等の同意を得る際に行った説明の状況、都市計画を決定又は変更することによって影響を受ける周辺住民に行った説明の状況等について記載してください。

都市計画を決定又は変更することによって影響を受ける周辺住民の範囲は、都市計画の種類によって異なりますので、事前相談時に説明を行う対象範囲及び周知方法等について担当者に御確認ください。

周辺環境対策に関する書類（別記第6号様式）

- ・都市計画を決定又は変更することによって予想される周辺環境変化への対策について検討した内容について記載してください。（例：自然環境【大気・振動・騒音・水質等】、生態系【動物・植物等】、生活環境【景観・日照・電波・都市基盤（交通・下水・上水・公園等）等】に関する対応策）
- ・対策に関する補足資料などについて、必要に応じて1部添付してください。

「周辺環境対策に関する書類」は、都市計画の種類によって検討する項目が異なりますので、事前相談時に評価項目及び調査方法等について担当者に御確認ください。

【その他の必要書類】

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

ア．土地所有者等が計画提案を行う場合

- ・提案書、土地所有者等一覧表により、土地所有者等である確認を行います。
(別途書類を用意する必要はありません)

イ．特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、独立行政法人都市再生機構
及び地方住宅供給公社が計画提案を行う場合

**法人の登記簿謄本
定款又は寄付行為**

ウ．まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体が計画提案を行う場合

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(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：法第46条に規定する開発登録簿の写し等)、又は、過去10年間に法第29条第1項第5号から第10号までに掲げる**開発行為(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

法人の登記簿謄本(法人でない団体の場合は、目的、名称、事務所の所在地、設立年月日、資産の総額、役員の名及び住所を記載した書類)

定款又は寄付行為

役員名簿(役員の名・住所・氏名を記載したもの)

役員全員の「**身分証明書**」(破産者でないことを証明するもので、市区町村が発行する証明書)

役員全員の「**登記されていないことの証明書**」(成年被後見人・被保佐人でないことを証明するもので、法務局が発行する証明書)

役員全員の「**誓約書**」(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年を経過しない者に該当せず、かつ、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年を経過しない者に該当しないことを誓約した書面)

第1号様式

提 案 書

千葉県知事 殿

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の 決 定 変 更 することを提案します。

なお、提出書類が事実と相違ないことを申し添えます。

年 月 日

提案者 住 所

氏 名

印

連絡先

備考 法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者を記載してください。

注 本提案書には、押印した印の「印鑑証明」を添付してください。

第2号様式

計 画 概 要 書

| | |
|-------------|----------------|
| 都市計画の種類 | |
| 名 称 | |
| 位 置 | 別添「位置図」のとおり |
| 区 域 | |
| 面 積 | m ² |
| 提案する都市計画の内容 | |

備考 「名称」には、都市計画事業名、路線名等のある場合に記載してください。

「区域」には、提案しようとする区域の地番を記載してください。

「提案する都市計画の内容」には、都市計画の種類ごとの定めなければならない事項について具体的に記載してください。

| | |
|---------|--|
| 提 案 理 由 | |
|---------|--|

備考 「提案理由」には、提案された都市計画の地域のまちづくりに対する必要性、位置・規模・区域・構造等の妥当性などについて具体的に記載してください。

第3号様式

土地所有者等一覧表

1 同意者調書

| | 対象者数 (a) | 同意者数 (b) | 同意率 (b / a) |
|-------|------------|------------|---------------|
| 土地所有者 | | | |
| 借地権者 | | | |
| 合 計 | | | |

2 同意面積調書

| | 対象面積 (c) | 同意面積 (d) | 同意率 (d / c) |
|-------|------------|------------|---------------|
| 土地所有者 | | | |
| 借地権者 | | | |
| 合 計 | | | |

備考 共有名義の場合は、権利持分により按分した面積を同意面積とします。

3 土地所有者等一覧表

| 番号 | 氏名又は名称 | 住所又は所在地 | 所在及び地番 | 面積(m ²) | 権利の種類 | 備考 |
|----|--------|---------|--------|---------------------|-------|----|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 土地所有者 | 小 計 | 人 | | | |
| | 借地権者 | 小 計 | 人 | | | |
| | 合 計 | | 人 | | | |

備考 「備考」欄には、共有名義の場合の権利持分を記載してください。

「権利の種類」欄が借地権の場合は、地上権か賃借権の別を記載してください。

注 都市計画の提案の対象となる全ての土地について、「登記事項証明書又は土地登記簿謄本」及び「不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）第十四条第一項の地図又は同条第四項の地図に準ずる図面の写し（当該地図又は地図に準ずる図面が電磁的記録に記録されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面）」を添付してください。

第4号様式

同意書

提案者 様

私は、提案者が都市計画法第21条の2に基づき計画提案する（都市計画の種類及び名称）ことについて、素案の対象となる土地所有者等として、提案に同意します。

年 月 日

住所 _____

氏名 _____ 印 _____

| 土地の所在及び地番 | 地目 | 地積(m ²) | 権利の種類 | 備考 |
|-----------|----|---------------------|-------|----|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 合計 | | | | |

備考 「備考」には、共有名義の場合の権利持分を記載してください。

「権利の種類」が借地権の場合は、地上権か賃借権の別を記載してください。

「氏名」は原則として自署してください。

第5号様式

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

1 説明会等の実施状況

| 日時 | 開催場所 | 対象者 | 参加人数 | 備考 |
|----|------|-----|------|----|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

備考 「対象者」には、土地所有者等、地区住民など説明をした対象を記載してください。
説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知方法

(1)周知の対象範囲

(2)周知の方法

備考 説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

| 開催場所 | 計画提案への意見 | 提案者の見解 |
|------|----------|--------|
| | | |
| | | |
| | | |

周辺環境への影響及び対策に関する調書

| 周辺環境への影響 | 対 策 |
|--------------|-----|
| 大気・騒音・振動・水質等 | |
| 生態系 | |
| 生活環境 | |
| その他 | |

備考 「対策」に関する補足資料などについて、必要に応じて1部添付してください。