

四街道市都市計画提案制度の手引き

平成30年12月制定

平成31年 4月施行

千葉県四街道市

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」という）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

①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。

②周辺市町村への影響の調査等

四街道市の決定する都市計画は、四街道市都市計画審議会の議を経て、かつ、千葉県知事と協議し、その同意を得て決定されます。

また、都市計画の種類や内容によっては、周辺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もあります。

そのため、提案しようとする都市計画案が広域的に都市構造やインフラ等に影響を及ぼす場合は、周辺市町村への影響を調査し、影響を受ける周辺市町村に対し事前に情報提供を行うとともに、十分な対応策を講じなければなりません。

その際に、協議資料の作成や周辺市町村への説明等、必要に応じて提案主体に協力を求めることがあります。

③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（以下、都市計画提案区域という）の地

権者や借地権者のみならず、周辺住民の生活・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

①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方です。

- 1) 都市計画提案区域の土地所有者等（土地所有者、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を除く）を有する者
- 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（0.5ha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（0.5ha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

- ・破産者で復権を得ない者
- ・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。平成29年6月2日改正。同法第32条の3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2、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

②提案要件

都市計画の提案を行うことができる要件は次のとおりです。

- 1) 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0.5ha以上の一団の土地であること
- 2) 都市計画に係る提案の素案内容が、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
- 3) 都市計画提案区域内の土地所有者等の人数、及び土地所有者等がその権利を有する区域内の土地の地積合計が、それぞれ3分の2以上の同意を得ていること(ただし、公共施設用地を除く)

③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。四街道市に提案できる都市計画の内容は、四街道市が決定権者である都市計画に限られます。(四街道市が決定権者である都市計画の種類については、別表を参照)

4. 提案に必要な書類

都市計画の提案に係る提出書類は、次の①から⑤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、⑥及び⑦の提出をお願いします。(別添「様式集等」を参考に作成)

<事前相談時>

- ① 事前相談書(案件の区域、内容を示す資料を添付のこと)

<提案提出時>

- ② 提案書
- ③ 都市計画の素案
- ④ 土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- ⑤ 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
- ⑥ 土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類
- ⑦ 上位計画、都市基盤及び周辺環境に関する書類

※前記のほかに、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「四街道市都市計画提案評価検討委員会」以下「都市計画提案検討委員会」という）において行います。

都市計画提案検討委員会では、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。

- ① 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
- ② 「4. 提出書類」に不備が無いこと
- ③ 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適合していること
- ④ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に適合していること
- ⑤ 四街道市都市マスタープランと整合が図られていること
- ⑥ 四街道市が策定した都市計画に係る方針・運用基準等に整合していること
- ⑦ 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
- ⑧ 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こと
- ⑨ 周辺環境への影響について、十分な配慮がなされていること

6. 相談窓口について

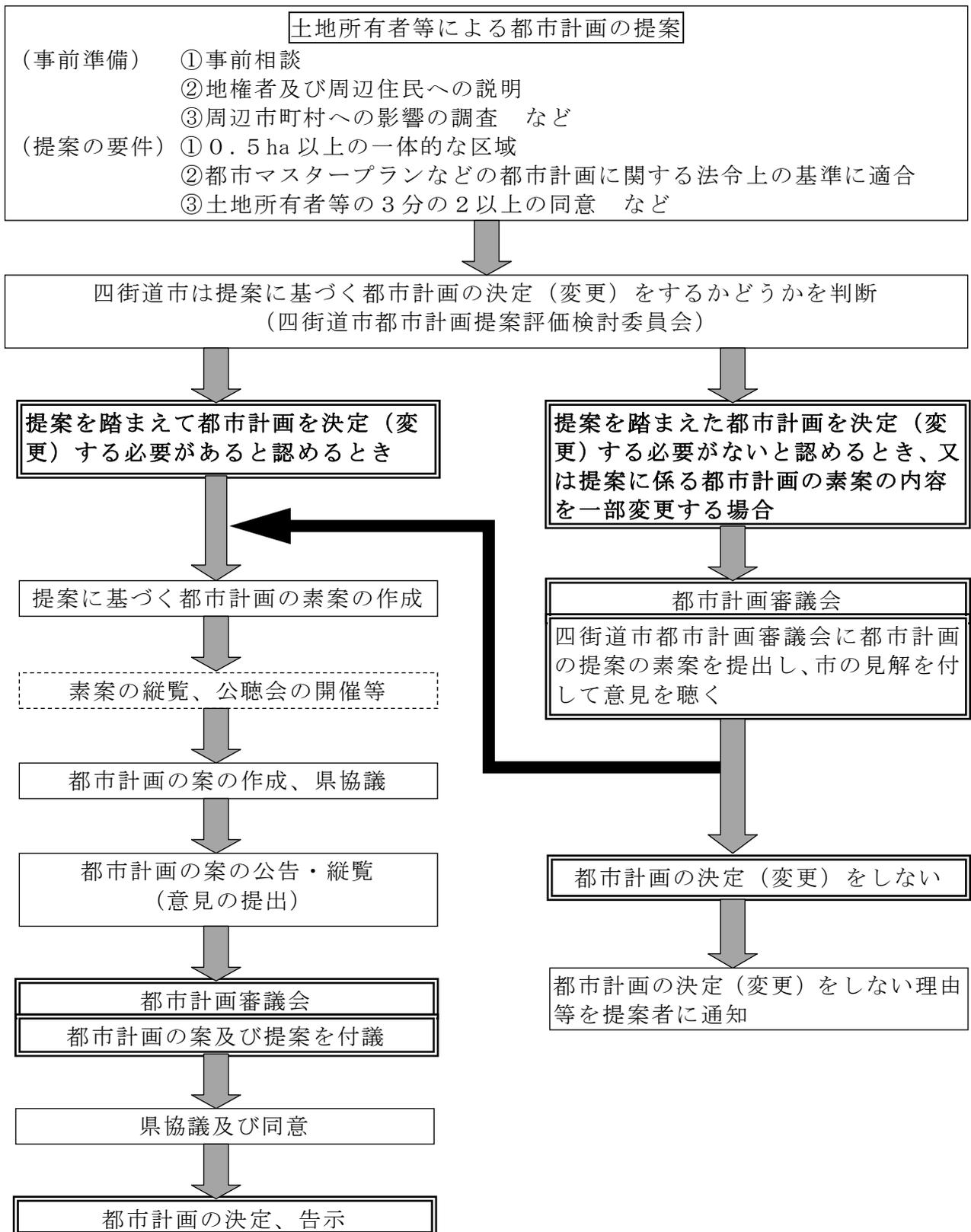
都市計画提案制度・提案書類の提出先等について不明な点がありましたら四街道市都市部都市計画課にお問い合わせください。

また、都市計画はその種類により担当する課が分かれていますので、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. 四街道市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31年4月1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 都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容		市決定	千葉県決定	都市計画の内容		市決定	千葉県決定	
都市計画区域			○※1	促進区域	市街地再開発促進区域	○		
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			○※1		土地区画整理促進区域	○		
準都市計画区域			○※1		住宅街区整備促進区域	○		
都市再開発方針等			○※1		拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○		
都市再開発方針等	都市再開発の方針		○※1	遊休土地転換利用促進地区		○		
	住宅市街地の開発整備の方針		○※1	被災市街地復興推進地域		○		
	拠点業務市街地の開発整備の方針		○※1	市街地開発事業	土地区画整理事業	面積 50ha 超	○※4	○
	防災街区整備方針		○※1		その他	○		
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分			○	新住宅市街地開発事業			○	
地	用途地域	○		工業団地造成事業			○	
	特別用途地区	○		市街地再開発事業	面積 3ha 超	○※4	○	
	特定用途制限地域	○		その他	○			
	特例容積率適用地区	○		新都市基盤整備事業			○	
	高層住居誘導地区	○		住宅街区整備事業	面積 20ha 超	○※4	○	
	高度地区・高度利用地区	○		その他	○			
	特定街区	○		防災街区整備事業	面積 3ha 超	○※4	○	
	都市再生特別地区		○	その他	○			
	居住調整地域・特別用途誘導地区	○		新住宅市街地開発事業の予定区域			○	
	防火地域・準防火地域	○		工業団地造成事業の予定区域			○	
域	特定防災街区整備地区	○		新都市基盤整備事業の予定区域			○	
	景観地区	○		面積 20ha 以上の一団地の住宅施設の予定区域		○		
	風致地区	面積 10ha 以上		○※3	一団地の官公庁施設の予定区域	都市施設又は根幹的都市施設の予定区域		○※3
		その他	○			その他	○	
	駐車場整備地区	○		流通業務団地の予定区域	都市施設又は根幹的都市施設の予定区域		○※3	
	歴史的風土特別保全地区		○	地区計画		○		
	緑地保全地域・特別緑地保全地区・緑化地域	緑地保全地域		○※3	防災街区整備地区計画		○	
		近郊緑地特別保全地区		○	歴史的風致維持向上地区計画		○	
		特別緑地保全地区で面積 10ha 以上		○※3	沿道地区計画		○	
	流通業務地区		○	集落地区計画		○		
生産緑地地区	○							
伝統的建造物群保存地区	○							
航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区		○						

次ページへ続く。

都市計画の内容			市決定	千葉県決定	都市計画の内容			市決定	千葉県決定
都市施設	道路	一般国道	指定区間		○	河川及び運河	一級河川・二級河川	○※4	○
			指定区間以外	○※4	○		その他の河川・水路運河	○	
		県道	○※4	○	学校			○	
		その他道路	○		一団地の住宅施設		○		
		自動車専用道路		○	一団地の官公庁施設		○		
	都市高速鉄道			○	流通業務団地		○		
	駐車場		○		一団地の津波防災拠点市街地形成施設	○			
	自動車ターミナル		○		一団地の復興拠点市街地形成施設	○			
	空港	地方管理空港		○	都市施設 前記以外の都市施設	公園、緑地、広場、墓園以外の公共空地	○		
		その他	○			電気、ガス供給施設	○		
	公園・緑地・広場	国又は県が設置(面積10ha以上)	○※4	○		図書館・研究施設・その他教育文化施設	○		
		その他	○			病院・保育所その他の医療施設・福祉施設	○		
	墓園	国又は県が設置(面積10ha以上)		○		市場・と畜場・火葬場	○		
		その他	○			電気通信事業用施設	○		
	水道	水道用水供給事業		○		防風・防火・防水・防雪及び防砂施設	○		
		その他	○					○	
	下水道	公共下水道	○	○※3					
		流域下水道		○					
		その他	○						
	汚物処理場・ごみ焼却場	産業廃棄物処理施設		○					
その他		○							

※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 四街道市に提案できる都市計画の種類は「市決定」欄に○のついた都市計画です。
(「千葉県決定」欄に○のついた都市計画の提案については、千葉県にご相談ください。)

※3 2つ以上の市町村の区域にわたるものに限る。

※4 市町村が作成する都市再生整備計画に都道府県知事の同意を得て、その都市計画の決定等を記載した場合に限る。

様式集等

【記載等にあたっての留意事項と参考様式】

①都市計画提案事前相談書（別記様式第1号）

②提案書（別記様式第2号）

《添付書類》

- ・計画提案者全てについての印鑑証明

③都市計画の素案

- 1) 計画概要書（別記様式第3号）
- 2) 位置図（都市計画提案区域を表示した縮尺10,000分の1の都市計画の種類、区域等を表示した地形図）
- 3) 区域図（都市計画提案区域を明確に表示した縮尺2,500分の1以上の平面図）

④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（別記様式第4号）

《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. 借地権を有する者が当該借地権の目的である土地の上に有する建物の建物登記簿謄本（借地権の登記がない場合に限る）
 - c. 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（別記様式第5号）

⑤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

- A. 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. NPO法人、公益法人、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
 - ① 法人の登記簿謄本
 - ② 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
 - ① 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（0.5ha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4号から第9号までに掲げる開発行為（0.5ha以上のものに限る）を行った実績を証する書類

- ② 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、役員の氏名及び住所を記載した書類）
- ③ 定款又は寄付行為
- ④ 役員名簿（役員の役職・住所・氏名を記載したもの）
- ⑤ 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）
- ⑥ 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。平成29年6月2日改正。同法第32条の3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2、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）

⑥土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類（別記様式第6号）

- ・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ご確認ください。

⑦上位計画、都市基盤及び周辺環境に関する書類（別記様式第7号）

- ・上位計画と素案の位置付け及び整合性、また、当該都市計画提案によって予想される都市基盤及び周辺環境への影響、対策等について記載してください。

本市のまちづくり方針等

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・四街道市総合計画、基本計画
- ・都市マスタープラン
- ・みどりの基本計画
- ・環境基本計画
- ・中心市街地活性化基本計画
- ・その他の計画等
- ・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ご確認ください。

[通知書様式]

- ・都市計画の案の作成通知書（別記様式第8号）
- ・都市計画提案の結果通知書（別記様式第9号）
- ・都市計画提案の不採用通知書（別記様式第10号）

[その他の様式]

- ・意見陳述書（別記様式第11号）
※都市計画の提案について、意見陳述書を提出する場合
- ・都市計画提案取下書（別記様式第12号）

提 案 書

四街道市長 宛て

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

実印

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、名称及び代表者の氏名を記載してください。

注 本提案書には、押印した印の「印鑑登録証明書」を添付してください。

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、路線名等を記載してください。
「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。

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。

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 (㎡)	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。

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、〇〇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

上位計画、都市基盤及び周辺環境に関する調書

1. 上位計画と素案の位置付け及び整合性等

①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

②四街道市都市マスタープラン

③その他

2. 都市基盤への影響及び対策

①周辺道路への影響(交通処理計画)及び対策

②上下水道の対策

③公共施設(学校、公園等)への影響及び対策

④その他

3. 周辺環境への影響及び対策

①自然環境（大気・騒音・振動・水質等）への影響及び対策

②生態系（動物・植物等）への影響及び対策

③生活環境（景観・日照・電波・通風等）への影響及び対策

④福祉のまちづくりへの配慮

⑤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。

提案者 様

四街道市長

都市計画の案の作成通知書

年 月 日付けで提出されました都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づく都市計画の提案について、都市計画法第 21 条の 3 の規定に基づき都市計画を 決 定 す 変 更 するための都市計画の案を作成しましたので通知します。

なお、この都市計画案に対して意見陳述書(別記様式第 11 号)を提出する場合は、年 月 日までに提出してください。

1. 都市計画の決定 (又は変更) の内容

2. 都市計画の決定 (又は変更) の理由

都 計 第 号
年 月 日

提案者 様

四街道市長

都市計画提案の結果通知書

年 月 日付けで提出された都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の提案について、都市計画法第21条の3の規定に基づき審査した結果、当該計画提案に必要性がないと判断されましたので通知します。

なお、当該計画提案につきましては、下記の理由を付して四街道市都市計画審議会に意見を聴いたうえで、最終的な結果を別途通知しますが、この都市計画の案に対して意見陳述書（別記様式第11号）を提出するときは、年 月 日までに提出してください。

記

必要性がないと判断した理由

都 計 第 号
年 月 日

提案者 様

四街道市長

都市計画提案の不採用通知書

年 月 日付けでご提出されました都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の提案につきまして、四街道市都市計画審議会へ諮問し、その採否を慎重に検討してまいりましたが、下記の理由により採用できないものと決定しましたので通知します。

なお、今後とも市の都市計画に慎重なご意見、ご提案をいただきますようお願い申し上げます。

記

採用しないと決定した理由

都市計画提案取下書

四街道市長 宛て

都市計画法第21条の2の規定に基づき、 年 月 日付で提出した都市計画の提案について取り下げます。

都市計画の種類：

場 所：

取下げ理由：

年 月 日

提案者 住 所

氏 名

印

連絡先

注1 提案者が個人の場合は、提案者の氏名を自署することにより、押印を省略することができます。

2 提案者が法人その他の団体の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。