

印西市都市計画提案制度の手引き

印 西 市
平成29年7月

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。

- ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ・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。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
- ・精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

⑦ 都市緑化支援機構

（2）提案要件

都市計画の提案を行う際の要件は以下のとおりです。

- 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0.5ヘクタール以上の一団の土地の区域であること。

- ② 提案に係る都市計画の素案の内容が、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ことであること。（関係法令については別表－1 参照）
- 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。

（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。印西市に提案できる都市計画の内容は、印西市が都市計画決定権者であるものです。

（印西市が都市計画決定権者である都市計画の種類については別表－2 参照）

3 提案に際してのフロー等

（1）事前調整

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提案が、都市計画の区域の整備、開発及び保全の方針や都市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 千葉県等との調整

印西市の決定する都市計画は、印西市都市計画審議会の議を経て決定されますが、決定しようとする際には、あらかじめ千葉県知事と協議を行う必要があります。そのため、市は提案しようとする都市計画案について事前に千葉県と協議を行います。その際に、協議資料の作成等必要に応じて提案主体に協力を求めることもあります。

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。

（2）提出書類

都市計画の提案に係る提出書類は、次の①～④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、⑤及び⑥の提出もお願いします。

① 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

② 都市計画の素案

ア. 計画概要書（別記第2号様式）

イ. 位置図（都市計画提案を行おうとする区域を表示した縮尺1/25,000以上の都市計画図）

ウ. 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1/2,500以上の地形図）

③ 土地所有者等の同意を得たことを証する書類

ア. 土地所有者等一覧表（別記第3号様式）

《添付書類》

- ・登記事項証明書又は土地登記簿謄本（提案の対象となる土地の全て）
- ・公図の写し（提案の対象となる土地の全て）

イ. 同意書（別記第4号様式）

④ 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、地方住宅供給公社及び都市緑化支援機構が計画提案を行う場合

- ・法人の登記事項証明書又は登記簿謄本
- ・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、役員の氏名及び住所を記載した書類）
- ・定款又は寄付行為
- ・役員名簿（役員の役職・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）

⑤ 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。

⑥ 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。

4 提案の受付

都市計画の提案の受付は、都市計画決定等をする所管課で行います。

受付時には、以下の提案要件等を満たしているかを確認し、満たしている場合は提案を受理し手続きを進めることになりますが、要件を満たしていない場合は、提案は不受理となり提案の修正等をお願いすることになります。

- ① 提案された都市計画が「2 提案の要件」を満たしていること
- ② 「3（2）提出書類」に不備が無いこと

5 都市計画決定等の判断について

（1）都市計画の提案が行われた時は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更の判断を「印西市都市計画提案検討会議」（以下、「検討会議」という。）において行います。

検討会議では、次に示した視点等により提案された内容についての評価を行い、都市計画を決定又は変更する必要があるかどうかの判断を行います。

- ① 千葉県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の諸計画などと整合が図られていること。
 - ② 印西市が策定している印西市都市計画マスタープランや各種関連計画（道路、公園等に関する計画）等と整合が図られていること。
 - 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寄与する計画であること。
 - ④ 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。
 - ⑤ 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。
 - ⑥ 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。
- （2）都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるとき
- 印西市は提案された都市計画の素案を踏まえて、都市計画の原案を作成し、都市計画の決定等の手続きを進めます。
- （3）都市計画の決定又は変更をする必要がないと認めるとき、又は一部変更する場合
- 印西市都市計画審議会で、提案された都市計画を「決定又は変更をする必要がない」とすることが適当と認められたときは、都市計画の決定又は変更を行わず、計画提案者に理由等を通知します。
- なお、印西市都市計画審議会で、提案された都市計画を「一部変更」とすることが適当と認められたとき、又は、提案された都市計画を「決定又は変更する必要がある」と認められたときは、提案を踏まえて都市計画の原案を作成し、都市計画の決定手続きを進めます。

6 相談窓口について

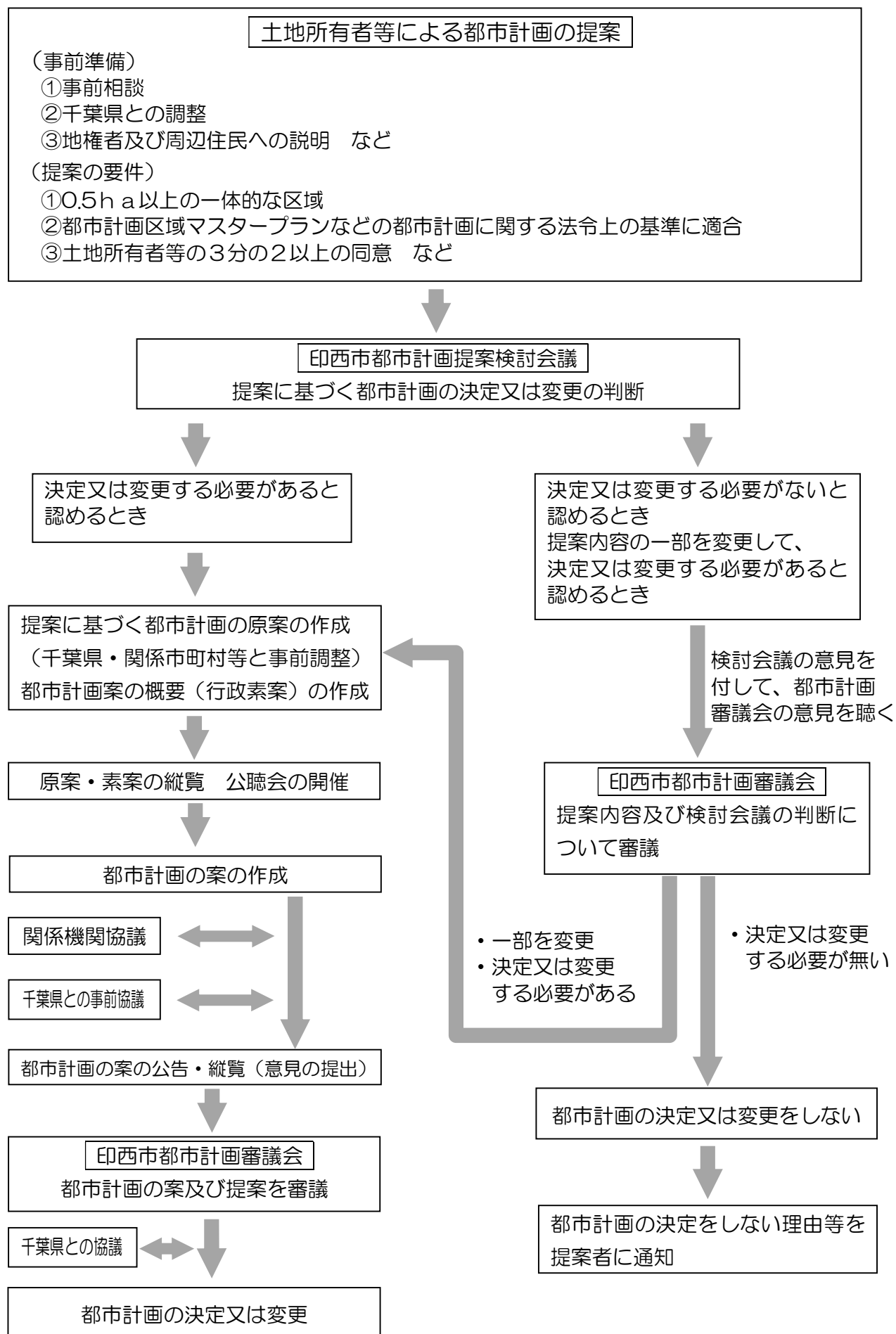
都市計画提案制度・提案書類の提出先等について不明な点がございましたら、印西市都市建設部都市計画課（電話0476-33-4653）にお問い合わせください。

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。

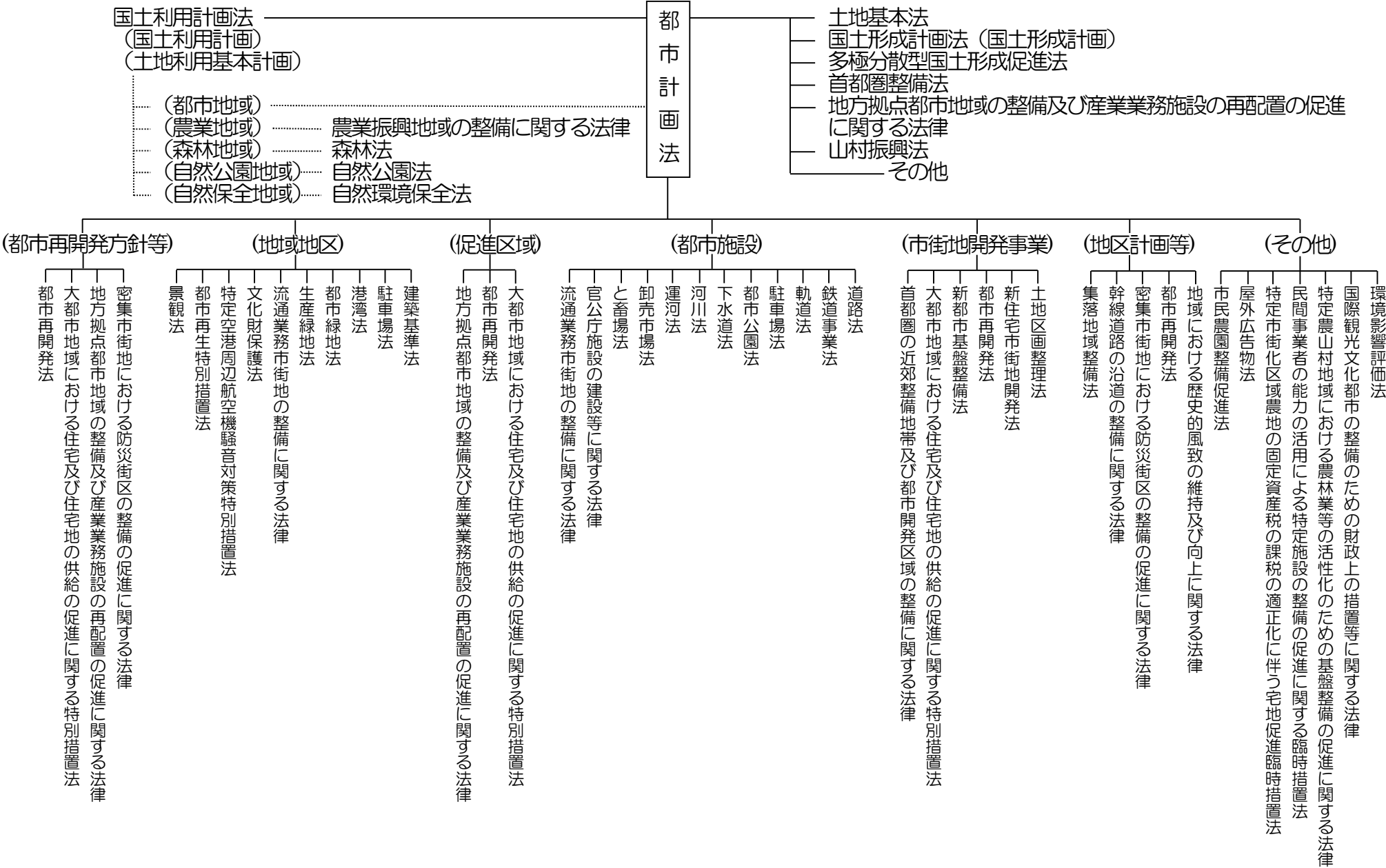
7 印西市都市計画提案制度の手引きの適用について

この手引きは、平成29年7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					○	地域 地区	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					○	促進 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				○		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	用途地域			○		市 街 地 開 発 事 業	土地区画整理 事業	面積50ha超（国・県が施行すると見込まれるもの）		○		
	特別用途地区			○				その他	○			
	特定用途制限地域			○			新住宅市街地開発事業				○	
	特例容積率適用地区			○			工業団地造成事業				○	
	高層住居誘導地区			○			市街地再開発 事業	面積3ha超（国・県が施行すると見込まれるもの）		○		
	高度地区・高度利用地区			○				その他	○			
	特定街区			○			新都市基盤整備事業				○	
	都市再生特別地区				○		住宅街区整備 事業	面積20ha超（国・県が施行すると見込まれるもの）		○		
	防火地域・準防火地域			○				その他	○			
	特定防災街区整備地区			○			防災街区整備 事業	面積3ha超（国・県が施行すると見込まれるもの）		○		
	景観地区			○				その他	○			
	地 区	風致地区	面積10ha以上（2以上の市町村の区域にわたるもの）			○	市 街 地 開 発 事 業 等 予 定 区 域	新住宅市街地開発事業の予定区域				○
その他			○		工業団地造成事業の予定区域				○			
駐車場整備地区			○		新都市基盤整備事業の予定区域				○			
臨港地区		国際戦略港湾、国際拠点港湾、重要港湾			○	面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域		○				
		その他		○				一団地の官公庁施設の予定区域				○
歴史的風土特別保全地区				○	流通業務団地の予定区域				○			
緑地保全 地域		2以上の市町村の区域にわたるもの			○	地 区 計 画		地区計画			○	
		その他		○				防災街区整備地区計画			○	
特別緑地 保全地区		近郊緑地特別保全地区			○			歴史的風致維持向上地区計画			○	
		面積10ha以上（2以上の市町村の区域にわたるもの）			○			沿道地区計画			○	
		その他		○				集落地区計画			○	
緑化地域			○		都 市 施 設	道 路	一般国道・都道府県道				○	
流通業務地区				○			その他の道路	自動車専用道路			○	
生産緑地地区			○					その他		○		
伝統的建造物群保存地区			○			都市高速鉄道				○		
						駐車場			○			
						自動車ターミナル			○			

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	成田国際空港等		○	都 市 施 設	その他の供給施設・処理施設（地域冷暖房施設）		○	
		その他	○			河川	一級河川		○
	その他の交通施設		○				二級河川（その他）		○
	公園・緑地	面積10ha以上 （国・県が設置するもの）		○			その他	○	
		その他	○			運河			○
	広場・墓園	面積10ha以上（国・県が設置するもの）		○		その他の水路		○	
		その他	○			学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設		○	
	その他公共空地		○			病院・保育所・その他の医療施設・社会福祉施設		○	
	水道	水道用水供給事業		○		市場・と畜場・火葬場		○	
		その他	○			一団地の住宅施設		○	
	電気・ガス供給施設		○			一団地の官公庁施設			○
	下 水 道	公 共 下水道	排水区域が2以上の市町村の区域にわたるもの	○		流通業務団地			○
			その他	○		一団地の津波防災拠点市街地形成施設		○	
		流域下水道		○		電気通信事業用施設・防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設		○	
		その他		○					
	汚物処理場・ゴミ焼却場		○						
	産業廃棄物処理施設			○					

※1 印西市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 印西市に提案できる都市計画の種類は「市町村決定」欄に○のついた都市計画です。

第1号様式

提 案 書

印西市長 様

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の 決 定 更 変 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、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

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。