

都市計画提案制度の手引き

習志野市都市計画課

平成27年4月

1. 都市計画提案制度（都市計画法第21条の2）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っています。このような動きを踏まえて、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。

習志野市では、市民の皆さまにこの制度を有効に活用していただき、地域特性に応じたまちづくりを進めるため、提案制度の手引を作成しました。

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、都市マスタープランや都市計画区域の整備、開発、保全の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、都市マスタープランや都市計画の区域の整備、開発及び保全の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ことから、都市計画提案事前相談書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。）

②土地所有者又は借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土地所有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、土地所有者や借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等（当該土地の所有権、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を除く。）を有する者をいいます。以下同じ。）
- 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

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) 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。
- 3) 都市計画提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の数、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の合計が、それぞれ3分の2以上となる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。習志野市に提案できる都市計画の内容は、習志野市が決定権者である都市計画に限られます。（市が決定権者である都市計画の種類については、別表-1を参照してください。）

4. 提出書類

都市計画の提案に係る提出書類は、次の①から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。）

- ①提案書
- ②都市計画の素案
- ③土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- 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
- ⑤土地所有者等及び周辺住民への説明に関する書類
- ⑥周辺環境対策に関する書類

※上記のほか、計画提案を評価する上で必要と判断されたときは、追加資料の提出をお願いします。

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をする必要があるかどうかの判断（法第21条の3）をするための評価及び検討を「都市計画提案評価検討会議」（以下「評価検討会議」といいます。）において行います。

評価検討会議では、次に示した事項により提案された都市計画の評価及び検討を行い、その結果を基に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都市計画運用指針及び本市の都市計画の基準と適合するものであること。
- ④市のまちづくりに関する方針に適合するものであること。
- ⑤計画提案の区域及び周辺における環境への配慮がされていること。
- ⑥土地所有者等及び周辺住民への十分な説明が行われ、理解が得られていること。

6. 相談窓口について

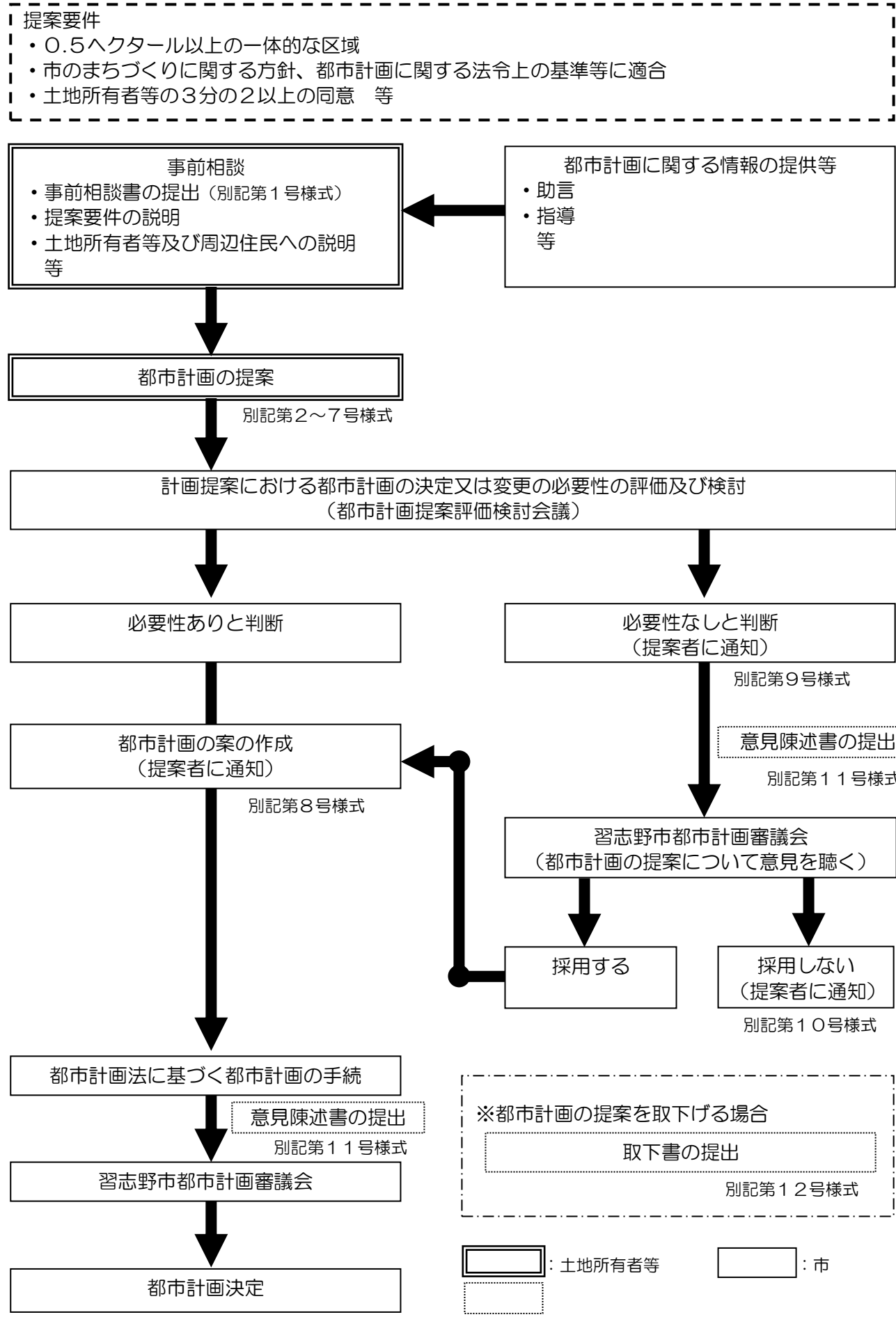
都市計画提案制度・提案書類の提出先等について不明な点がございましたら習志野市都市環境部都市計画課（電話047-453-9256）にお問い合わせください。

また、都市計画はその種類により担当する課が分れますので、御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. 習志野市都市計画提案制度の手引きの適用について

この手引は、平成27年4月1日以降に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



別表一 1 都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容		市決定	県決定	
都市計画区域			○	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			○	
準都市計画区域			○	
都市再開発方針等	都市再開発の方針		○	
	住宅市街地の開発整備の方針		○	
	拠点業務市街地の開発整備の方針		○	
	防災街区整備方針		○	
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分			○	
地域地区	用途地域	○		
	特別用途地区	○		
	特定用途制限地域	○		
	特例容積率適用地区	○		
	高層住居誘導地区	○		
	高度地区・高度利用地区	○		
	特定街区	○		
	都市再生特別地区		○	
	防火地域・準防火地域	○		
	特定防災街区整備地区	○		
	景観地区	○		
	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)		○
		その他	○	
	駐車場整備地区	○		
	臨港地区	国際戦略港湾・国際拠点港湾・重要港湾		○
		その他	○	
	歴史的風土特別保全地区		○	
	緑地保全地域	2 以上の市町村の区域にわたるもの		○
		その他	○	
	特別緑地保全地区	近郊緑地特別保全地区		○
		面積 10ha 以上(2 以上の市町村の区域にわたるもの)		○
		その他	○	
	緑化地域	○		
	流通業務地区		○	
	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		○		
促進区域	市街地再開発促進区域	○		
	土地区画整理促進区域	○		
	住宅街区整備促進区域	○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○		
遊休土地転換利用促進地区		○		
被災市街地復興推進地域		○		
市街地開発事業	土地区画整理事業	面積 50ha 超(国又は県が施行すると見込まれるもの)	○	
		その他	○	
	新住宅市街地開発事業		○	
	工業団地造成事業		○	
	市街地再開発事業	面積 3ha 超(国又は県が施行すると見込まれるもの)	○	
		その他	○	
	新都市基盤整備事業		○	
住宅街区整備事業	面積 20ha 超(国又は県が施行すると見込まれるもの)	○		
	その他	○		

都市計画の内容			市決定	県決定	
	防災街区整備事業	面積3ha超（国又は県が施行すると見込まれるもの）		○	
		その他	○		
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			○	
	工業団地造成事業の予定区域			○	
	新都市基盤整備事業の予定区域			○	
	面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域		○		
	一団地の官公庁施設の予定区域			○	
	流通業務団地の予定区域			○	
地区計画等	地区計画		○		
	防災街区整備地区計画		○		
	歴史的風致維持向上地区計画		○		
	沿道地区計画		○		
	集落地区計画		○		
都市施設	道路	一般国道・都道府県道		○	
		その他道路	自動車専用道路	○	
			その他	○	
	都市高速鉄道			○	
	駐車場		○		
	自動車ターミナル		○		
	空港	成田国際空港等		○	
		その他	○		
	その他の交通施設		○		
	公園・緑地	面積10ha以上（国又は県が設置するもの）		○	
		その他	○		
	広場・墓園	面積10ha以上（国又は県が設置するもの）		○	
		その他	○		
	その他公共空地		○		
	水道	水道用水供給事業		○	
		その他	○		
	電気・ガス供給施設		○		
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域		○
			その他	○	
		流域下水道		○	
	その他		○		
	汚物処理場・ゴミ焼却場		○		
	産業廃棄物処理施設			○	
	その他の供給施設・処理施設（地域冷暖房施設等）		○		
	河川	一級河川・二級河川		○	
		その他	○		
	運河			○	
	その他の水路		○		
	学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設		○		
	病院・保育所・その他の医療施設・社会福祉施設		○		
	市場・と畜場・火葬場		○		
	一団地の住宅施設		○		
	一団地の官公庁施設			○	
流通業務団地			○		
一団地の津波防災拠点市街地形成施設		○			
電気通信事業用施設・防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設		○			

※1 内の都市計画の決定又は変更は提案することはできません。

※2 習志野市に提案できる都市計画の種類は「市決定」欄に○がついた都市計画です。
（「県決定」欄に○のついた都市計画の提案については、千葉県に御相談ください。）

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】

事前提出様式

- ①都市計画提案事前相談書（別記第1号様式）

提案書提出様式等

- ②提案書（別記第2号様式）

- ③都市計画の素案

- 1) 計画概要書（別記第3号様式）
- 2) 総括図（縮尺10,000分の1以上の都市計画図に計画提案の区域を表示したもの）
- 3) 計画図（縮尺2,500分の1以上の図面に計画提案の区域を明確に表示したもの）

- 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（別記第4号様式）

《添付書類》

- a. 登記事項証明書（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5号様式）

- 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

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、一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は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 法人の登記事項証明書
- ② 定款

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（0.5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
- ② 法人の登記事項証明書（法人でない団体の場合は、役職、住所及び氏名が記載された役員名簿）
- ③ 定款
- ④ 役員全員の「身分証明書」（破産者で復権を得ないもの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）
- ⑤ 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）

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。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）

⑥土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書（別記第6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。

⑦周辺環境への影響及び対策に関する調書（別記第7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）など】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。

※「周辺環境への影響及び対策に関する調書」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。

通知書様式

⑧都市計画の案の作成通知書（別記第8号様式）

⑨都市計画提案の結果通知書（別記第9号様式）

⑩都市計画提案の不採用通知書（別記第10号様式）

その他の様式

⑪意見陳述書（別記第11号様式）

・都市計画の提案について、意見陳述書を提出する場合

⑫都市計画提案取下書（別記第12号様式）

・提案書（別記第2号様式）の提出後に取下げを行う場合