

八千代市都市計画提案制度の手引き

令和5年6月

八千代市

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っています。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 提案できる都市計画

都市計画は、決定または変更（以下「決定等」といいます。）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。八千代市に提案できる都市計画の内容は、市町村が決定権者である都市計画に限られます。（八千代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。）

なお、千葉県が決定権者である都市計画については、県が定める都市計画提案制度の手引きに従い、提案してください。

3 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、「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「八千代市都市マスタープラン」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、「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「八千代市都市マスタープラン」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。

②千葉県との協議

八千代市が決定等をする都市計画については、八千代市都市計画審議会の議を経て決定等をされますが、決定等をするまでの手続きの中で、千葉県知事と協議を行う必要があります。そのため、提案する都市計画案と千葉県の都市計画との整合について、事前に協議を行います。その際に協議資料の作成や千葉県への説明等を、必要に応じ提案主体に求めることがあります。

③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。

4 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（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律又は公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律に基づく法人）
- 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
- ・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

②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。
- 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の人数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。

5 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等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。

6 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等の判断(法第21条の3)を「八千代市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、都市計画の決定等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「4 提案の要件」を満たしていること。
- ②「5 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寄与する計画であること。
- ④「八千代市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と整合が図られていること。
- ⑤「八千代市都市マスタープラン」と整合が図られていること。
- ⑥千葉県及び八千代市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。
- 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計画であること。
- ⑨周辺環境への影響について、十分な配慮がなされた計画であること。

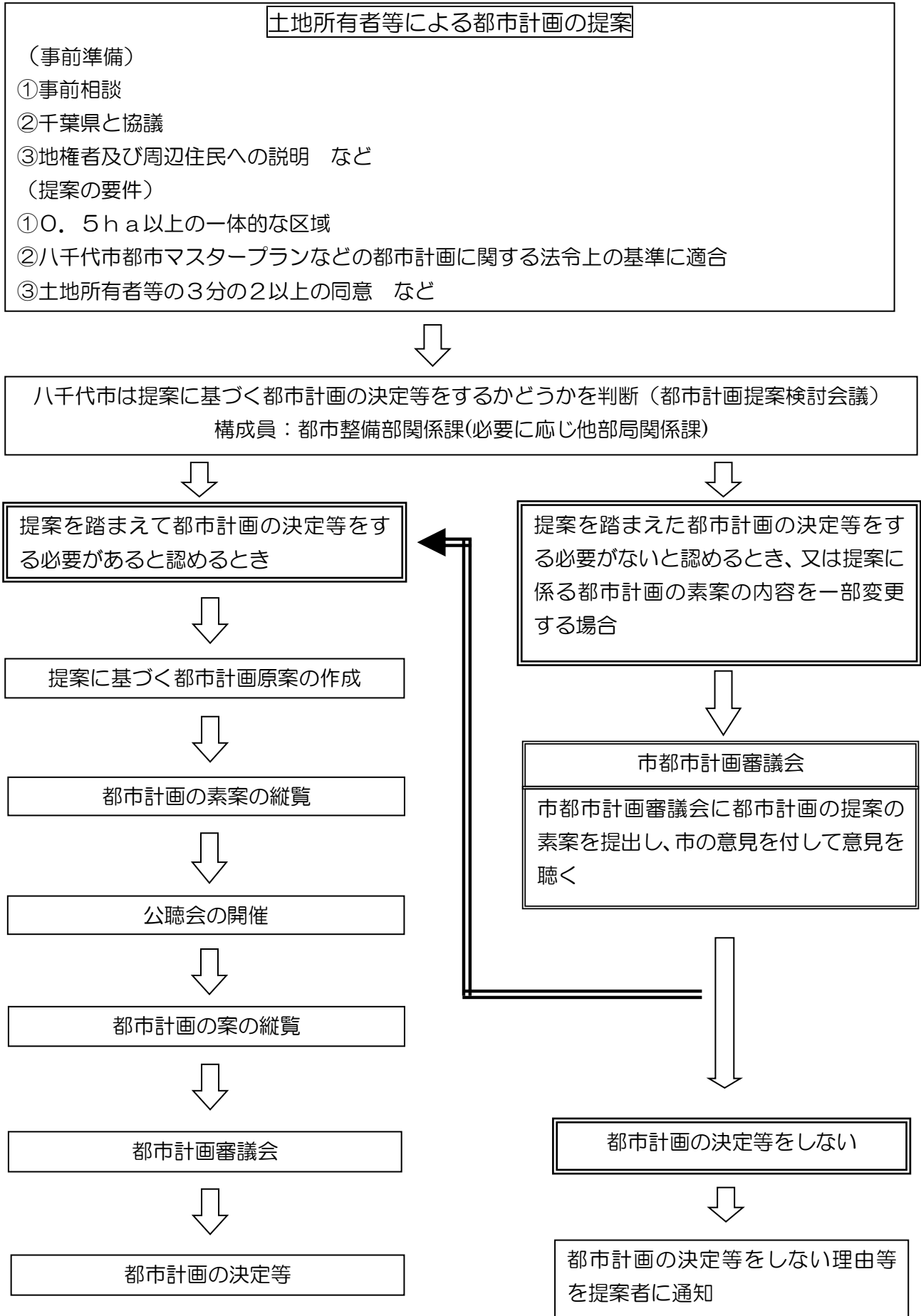
7 相談窓口について

八千代市が決定権者である都市計画に関する都市計画提案について不明な点がありましたら八千代市役所都市整備部都市計画課（電話047-421-6697）にお問い合わせください。なお、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。

8 八千代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、令和5年6月8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		○	
	居住調整地域	○		
	居住環境向上用途誘導地区	○		
	特別用途誘導地区	○		
	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			○
	第一種・第二種歴史的風土保存地区			○
	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	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		○	
	近郊緑地特別保全地区			○
	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		○		

都市計画の内容			市決定	県決定	
	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	○		
	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 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にわたるもの		○
			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, 復興再生, 復興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 八千代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。)