

酒々井町都市計画提案制度の手引き

平成30年10月

酒々井町

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、法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定や変更の提案（以下「計画提案」という。）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】

計画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、酒々井町総合計画を始め、酒々井町都市計画マスタープラン及び酒々井町立地適正化計画等に即したものでなければなりません。

したがって、計画提案しようとする都市計画案が、本町のまちづくりの方針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。

【千葉県及び関係機関との調整】

酒々井町の決定する都市計画は、千葉県及び関係機関と協議を行い、酒々井町都市計画審議会の議を経て決定されます。そのため、町は計画提案しようとする都市計画案を千葉県及び関係機関に対し事前に協議を行います。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があります。

【地権者及び周辺住民への説明】

計画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、計画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】

計画提案できる主体は次のいずれかに該当する者です。

- 1) 計画提案の対象となる区域（以下「計画提案区域」という。）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」という。）
- 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】

計画提案を行うことが出来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) 計画提案に係る都市計画の素案の内容が、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) 計画提案に係る都市計画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、決定又は変更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。酒々井町に提案できる都市計画の内容は、町が決定権者である都市計画に限られます。（町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。）

4 提出書類

事前相談終了後、計画提案に係る提出書類は、都市計画の決定又は変更の判断に必要な資料として、次の①から⑩となります。（別添「様式集等」を参考に作成してください。）

- ① 都市計画提案書
- ② 計画提案を行おうとする者すべての印鑑証明
- ③ 計画概要書

- ④ 都市計画の素案
 - ⑤ 同意状況及び土地所有者等一覧
 - ⑥ 同意書
 - ⑦ 計画提案区域全ての土地の公図の写し及び登記事項証明書並びに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登記事項証明書（借地権の登記がない場合に限る）
 - ⑧ 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（法人登記簿謄本等）
 - ⑨ 土地所有者等及び周辺住民等への説明会等の開催状況に関する資料
 - ⑩ 周辺環境への検討に関する資料（計画提案に係る都市計画を定めた後も都市の環境又は機能が確保できることを示したもの）
- ※ 上記のほか、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

計画提案が行われたときは、都市計画の決定又は変更の判断（法第21条の3）を「酒々井町都市計画提案検討委員会」（以下「検討委員会」という。）において行います。

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 計画提案が「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 計画提案が、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 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。
- ⑤ 酒々井町の策定した各種計画の方針に適合していること。
- ⑥ 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。
- ⑦ 計画提案の内容が、実現性、現実性を有していること。
- ⑧ 計画提案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。

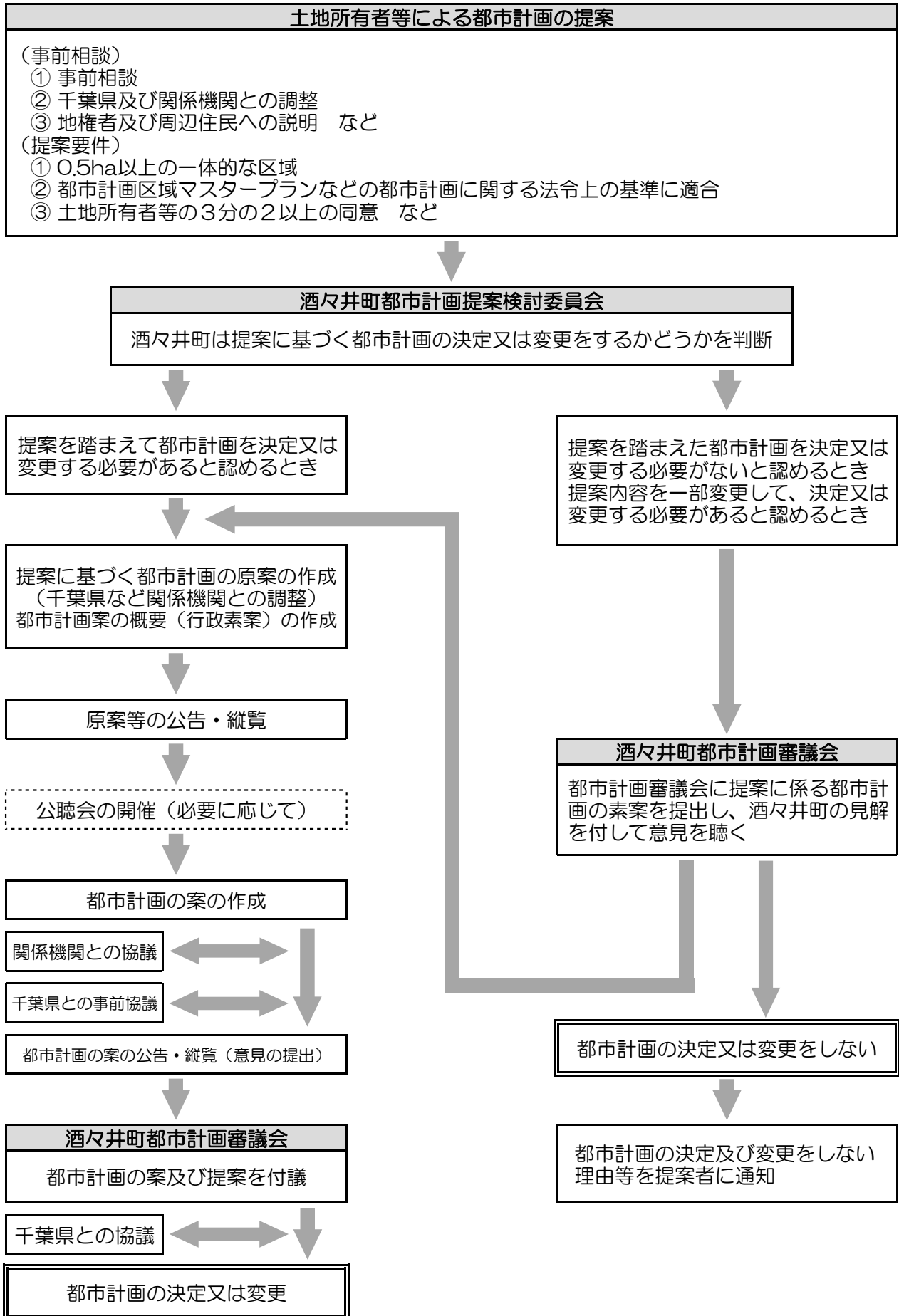
6 相談窓口について

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酒々井町まちづくり課【電話043-496-1171（内線153・156）】にお問い合わせください。

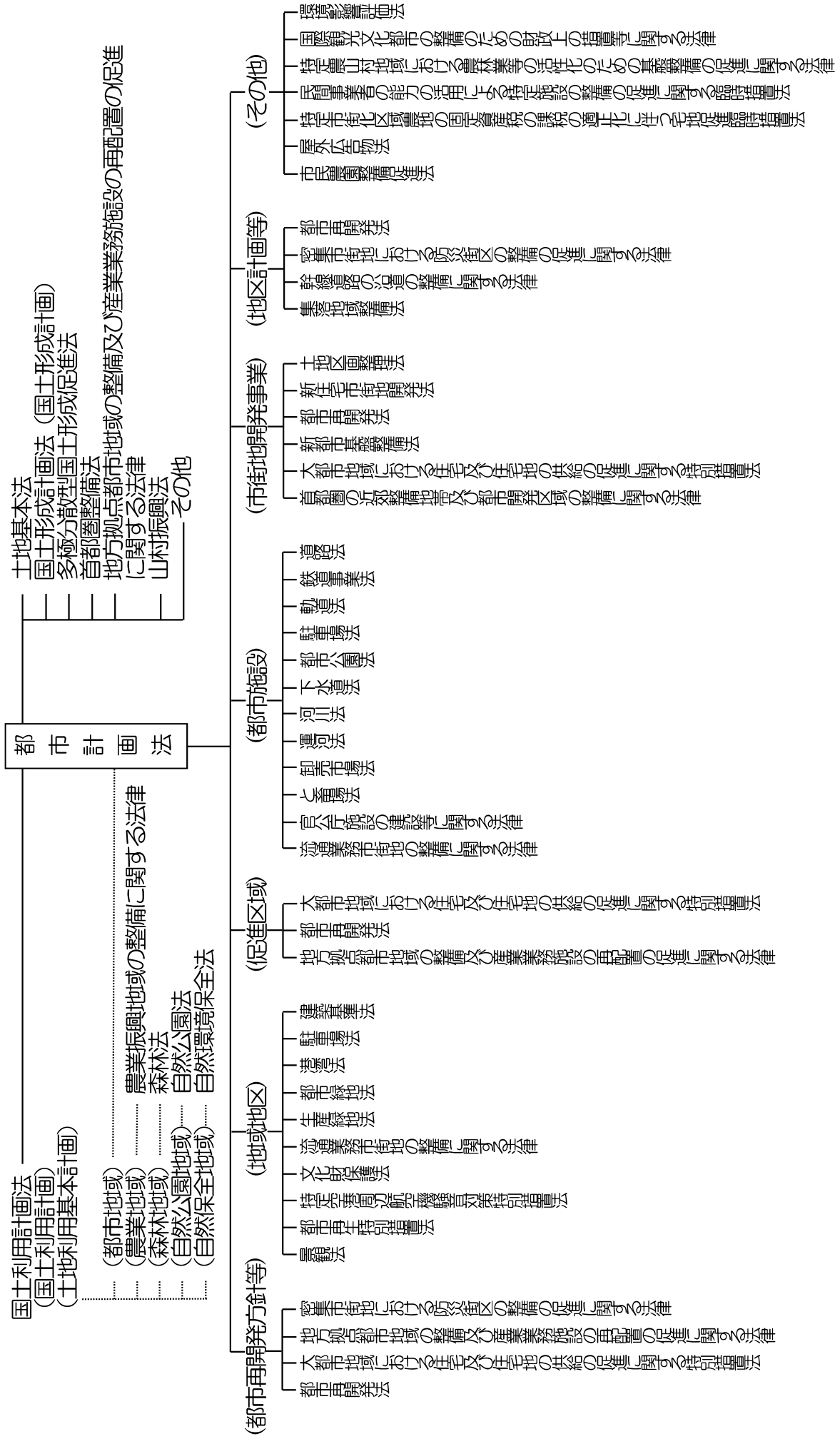
7 手引きの適用について

この手引きは、酒々井町都市計画提案の手続きに関する要綱の公示の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



別表一 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

▶町に提案することができる都市計画の種類は、「町決定」欄に ○ のついた都市計画になります。

都市計画の内容		町決定	県決定	都市計画の内容		町決定	県決定	
都市計画区域			○	公園・緑地	面積10ha以上(国・都道府県が設置するもの)		○	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			○		その他		○	
準都市計画区域			○	広場・墓園	面積10ha以上(国・都道府県が設置するもの)		○	
都市再開発方針等	都市再開発の方針		○		その他		○	
	住宅市街地の開発整備の方針		○	その他の公共空地			○	
	拠点業務市街地の開発整備の方針		○	水道	水道用水供給事業		○	
	防災街区整備方針		○		その他		○	
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分			○	電気供給施設・ガス供給施設			○	
地域地区	用途地域	○		下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域		○
	特別用途地区	○				その他		○
	特定用途制限地域	○			流域下水道			○
	特例容積率適用地区	○				その他		○
	高層住居誘導地区	○		汚物処理場・ごみ焼却場			○	
	高度地区・高度利用地区	○		産業廃棄物処理施設			○	
	特定街区	○		その他の供給施設・処理施設			○	
	都市再生特別地区		○	河川	一級河川・二級河川		○	
	防火地域・準防火地域	○			準用河川		○	
	特定防災街区整備地区	○		運河			○	
	景観地区	○		その他の水路			○	
	風致地区	面積10ha以上		○	学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設			○
		その他		○	病院・保育所・その他の医療施設・社会福祉施設			○
	駐車場整備地区			○	市場・と畜場・火葬場			○
	臨港地区	国際戦略港湾・国際拠点港湾・重要港湾		○	一団地の住宅施設			○
		その他		○	一団地の官公庁施設			○
	歴史的風土特別保存地区			○	流通業務団地			○
	緑地保全地域	2以上の市町村の区域にわたるもの		○	一団地の津波防災拠点市街地形成施設			○
		その他		○	電気通信事業用施設、防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設			○
	特別緑地保全地区	近郊緑地特別保全地区		○	土地区画整理事業	面積50ha超		○
面積10ha以上			○	その他			○	
その他			○	新住宅市街地開発事業			○	
緑化地域			○	工業団地造成事業			○	
流通業務地区		○	市街地再開発事業	面積3ha超		○		
生産緑地地区		○		その他		○		
伝統的建造物群保存地区		○	新都市基盤整備事業			○		
航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区		○	住宅街区整備事業	面積20ha超		○		
市街地再開発促進区域		○		その他		○		
土地区画整理促進区域		○	防災街区整備事業	面積3ha超		○		
住宅街区整備促進区域		○		その他		○		
拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○	新住宅市街地開発事業の予定区域			○		
遊休土地転換利用促進地区		○	工業団地造成事業の予定区域			○		
被災市街地復興推進地域		○	新都市整備基盤事業の予定区域			○		
都市施設	道路	一般国道・都道府県道		○	面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域		○	
		自動車専用道路		○	一団地の官公庁施設の予定区域		○	
		その他の道路		○	流通業務団地の予定区域		○	
	都市高速鉄道		○	地区計画	地区計画		○	
	駐車場		○		防災街区整備地区計画		○	
	自動車ターミナル		○		歴史的風致維持向上地区計画		○	
	空港	第1種・第2種・第3種			○	沿道地区計画		○
		その他			○	集落地区計画		○
その他の交通施設		○						

※1 内の都市計画の決定又は変更については、提案することができません。

※2 県決定の欄に ○ のついた都市計画の提案については、千葉県に相談してください。

様式集等

※ 提出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。

1 都市計画提案事前相談書（別記第1号様式）

2 都市計画提案書（別記第2号様式）

《添付書類》

- ・計画提案者全てについての印鑑証明

3 計画概要書（別記第3号様式）

4 都市計画の素案

《添付書類》

- ・位置図（計画提案区域を表示された縮尺 20,000 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）
- ・区域図（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）

5 土地所有者等の同意を得たことを書する書類

1) 同意状況及び土地所有者等一覧（別記第4号様式）

2) 同意書（別記第5号様式）

《添付書類》

- ・計画提案区域全ての土地の公図の写し及び登記事項証明書並びに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登記事項証明書（借地権の登記がない場合に限る。）

6 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

- 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（0.5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

- 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「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）
- ⑦ 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）

7 土地所有者等及び周辺住民等への説明会等の開催状況に関する資料（任意様式）

- ・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課に御確認ください。

8 周辺環境への検討に関する資料（計画提案に係る都市計画を定めた後も都市の環境又は機能が確保できることを示したもの）（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・水質・騒音・振動等】、交通環境【駐車場・混雑、渋滞・歩行者導線】、景観に関する事項、低炭素社会の実現【省エネルギー性能の向上・再生エネルギーの導入】、生態系【動物・植物等】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。
- ※ 「周辺環境への検討に関する資料」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、事前相談時に検討項目及び調査方法等について担当課に御確認ください。

別 記

第 1 号様式（第 4 条関係）

年 月 日

都市計画提案事前相談書

（あて先）酒々井町長

提案者 住 所
氏 名
連絡先

土地情報

土地の所在及び地番	酒々井町			外	筆
面積	ha \geq 0.5ha				
同意率	同意者	%	同意面積	%	
区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域				
地域地区等	<input type="checkbox"/> 第一種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第二種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第一種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第二種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第一種住居地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域				
	建蔽率	%	容積率	%	
その他の制限					

※ 土地が複数ある場合は、所在及び地番のわかる一覧表を提出してください。

相談内容

都市計画提案の内容	
当提案のまちづくり における意義	
土地利用計画	

※ その他に提案の内容がわかる図面等の資料を提出してください。

第2号様式（第5条関係）

年 月 日

都市計画提案書

（あて先）酒々井町長

提案者 住 所
氏 名 印
連絡先

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、提出書類等については、事実と相違ないことを申し添えます。

備考 法人の場合にあっては、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。

※ 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3号様式（第5条関係）

計画概要書

都市計画の種類	
名 称	
区 域	
面 積	
提案の種類	
提案理由	

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名地番を記載してください。

「提案の種類」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」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、区域及び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4号様式（第5条関係）

同意状況及び土地所有者等一覧

同意者調書

権利	対象者数 (A)	同意者数 (B)	同意率 (B/A)
所有権			
借地権			
合 計			

同意面積調書

権利	対象面積 (C)	同意面積 (D)	同意率 (D/C)
所有権			
借地権			
合 計			

備考 共有名義の場合は権利持分により按分算出し、割合が不明である場合は等分した面積を同意面積とします。

土地所有者等一覧表

No.	氏名又は名称	土地の所在及び地番	面積 (㎡)	権利の種類	備考
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
土地所有者 小計				人	
借地権者 小計				人	
合 計				人	

備考 「権利の種類」欄が借地権の場合は、地上権又は賃借権の別を記載してください。

「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。

第5号様式（第5条関係）

同意書

都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定（変更）の提案を下記のとおり行うことに同意します。

年 月 日

住 所

氏 名

印

No.	土地の所在及び地番	地目	地積	権利の種類	備考
1					
2					
3					
4					
5					
合 計					

備考 「住所及び氏名」は原則として自署してください。

「権利の種類」が借地権の場合は、地上権又は賃借権の別を記載してください。

「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。

記

提案する都市計画の種類及び名称

種類 :

名称 :

第6号様式（第5条関係）

周辺環境への検討に関する資料

周辺環境への影響		具体的な対策等
自然環境	大気	
	水質	
	騒音	
	振動	
	煤煙	
	塵埃	
	悪臭	
	雨水排水	
	緑化	
	日照	
	通風	
交通環境	駐車場	
	混雑、渋滞	
	歩行者	
景観に関する事項		
低炭素社会 の実現	省エネルギー 性能の向上	
	再生可能エネ ルギーの導入	
生態系	動物	
	植物	
その他		

※ 具体的な対策等に関する補足資料について、必要に応じて別途添付して下さい。