

八千代市都市計画提案制度の手引き

平成20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 提案できる都市計画

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。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-2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、提案して下さい。

3 提案に先立つ協議等 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、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。

千葉県との協議

八千代市の決定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されますが、決定するまでの手続きの中で、千葉県と協議し同意を得る必要があります。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。

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。

4 提案の要件

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して設立されたNPO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) 公益法人(民法34条の法人)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

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) 都市計画区域又は準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。(関係法令については別表-1を参照してください)
- 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。

5 提出書類

都市計画の提案に係る提出書類は、次の から 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、 及び 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。)

提案書

都市計画の素案

土地所有者等の同意を得たことを証する書類

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

土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類

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又は変更の判断(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、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断を行います。

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。

「5 提出書類」に不備が無いこと。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

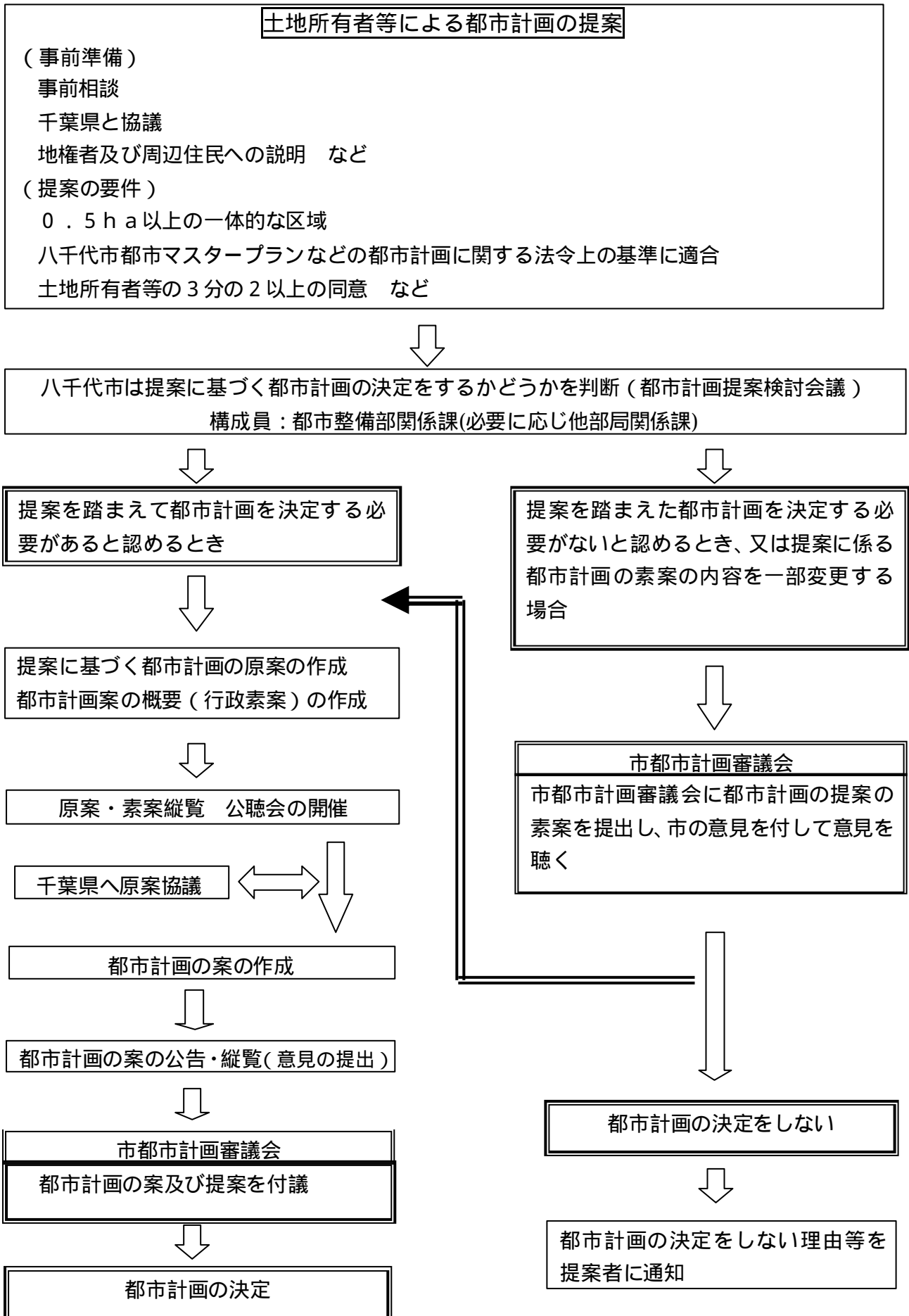
八千代市が決定権者である都市計画に関する都市計画提案について不明な点がありましたら八千代市役所都市整備部都市計画課(電話047-483-1151)にお問い合わせください。なお、都市計画はその種類により担当する課が分れていますので、ご質問のありました内容に応じて担当課が対応いたします。

また、千葉県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は、千葉県県土整備部都市計画課(043-223-3162)にお問い合わせください。

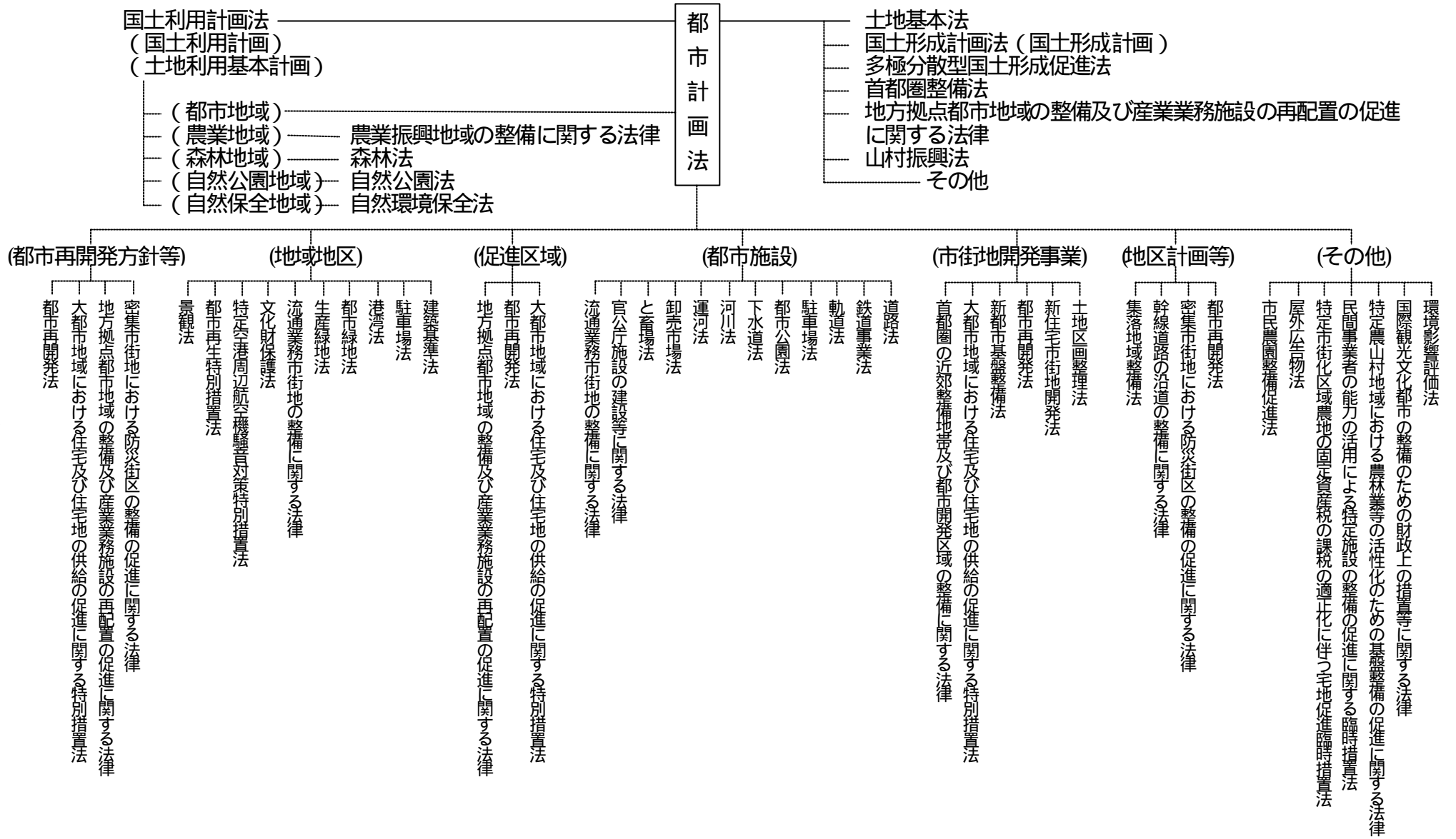
8 八千代市都市計画提案制度の手引きの適用について

この手引きは、平成20年6月10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		八千代 市決定	千葉県 決定	都市計画の内容		八千代 市決定	千葉県 決定		
都市計画区域				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				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			促進区域	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 区域	用途地域	三大都市圏等		市街地 開 発 事 業	土地区画整理 事業	面積 50ha 超			
		その他				面積 50ha 以下			
	特別用途地区					新住宅市街地開発事業			
	特定用途制限地域					工業団地造成事業			
	特 例 容 積 率 適用地区	三大都市圏等			市街地再開発 事業	面積 3ha 超			
		その他				面積 3ha 以下			
	高層住居誘導 地区	三大都市圏等			新都市基盤整備事業				
		その他			住宅街区整備 事業	面積 20ha 超			
	高度地区・高度利用地区					面積 20ha 以下			
	特定街区				防災街区整備 事業	面積 3ha 超			
	都市再生特別地区					面積 3ha 以下			
	防火地域・準防火地域				市街地開発事業等 予定地区	新住宅市街地開発事業の予定区域			
	特定防災街区整備地区					工業団地造成事業の予定区域			
	景観地区					新都市基盤整備事業の予定区域			
	風致地区	面積 10ha 以上				面積 20ha 以上の一団の住宅施設の予定区域			
		その他				流通業務団地の予定区域			
	駐車場整備地区				地区計画	地区計画			
	臨港地区	重要港湾				防災街区整備地区計画			
		その他				沿道地区計画			
	歴史的風土特別保全地区					集落地区計画			
緑地保全地域 (近郊緑地特別保全地区)			都 市 施 設	道 路	一般国道・都道府県道				
特別緑地保全 地区	面積 10ha 以上				その他道路	4 車線以上			
	その他					4 車線未満			
緑化地域				自動車専用道路					
流通業務地区				都市高速鉄道					
生産緑地地区				駐車場					
伝統的建造物群保存地区				自動車 ターミナル	一般				
					専用				

都市計画の内容			八千代 市決定	千葉県 決 定	都市計画の内容			八千代 市決定	千葉県 決 定		
都 市 施 設	空港	第1種・第2種・第3種			都 市 施 設	地域冷暖房施設					
		その他				河川	一級河川・二級河川				
	公園・緑地	国が設置するもの					準用河川				
		面積10ha以上				運河・その他の水路					
		その他				学校	大学・高等専門学校				
	広場・墓園	面積10ha以上					その他				
		その他				図書館・研究施設等					
	その他公共空地						病院・保育所等				
	水道	水道用水供給事業					市場・と畜場				
		その他					火葬場				
	電気・ガス供給施設						一団地の 住宅施設	2,000戸以上			
	下 水 道	公 共 下水道	排水区域が2以上の 市町村の区域					2,000戸未満			
			その他				一団地の官公庁施設				
		流域下水道					流通業務団地				
		その他					電気通信事業用施設				
	汚物処理場・ゴミ焼却場						防風・防火・防水・防雪及び防砂施設				
	産業廃棄物処理施設						防潮施設				

- 1 内の都市計画は制度上、提案できないことになっています。
- 2 八千代市に提案できる都市計画の種類は「八千代市決定」欄に のついた都市計画です。
内の都市計画は八千代市に提案することはできません。(千葉県にご相談ください。)
- 3 三大都市圏とは、以下の土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - ・首都圏整備法の既成市街地又は近郊整備地帯
 - ・近畿圏整備法の既成都市区域又は近郊整備区域
 - ・中部圏開発整備法の都市整備区域
 - ・地方自治法の指定市
- 4 は指定都市決定(法87の2)のため八千代市は該当せず。