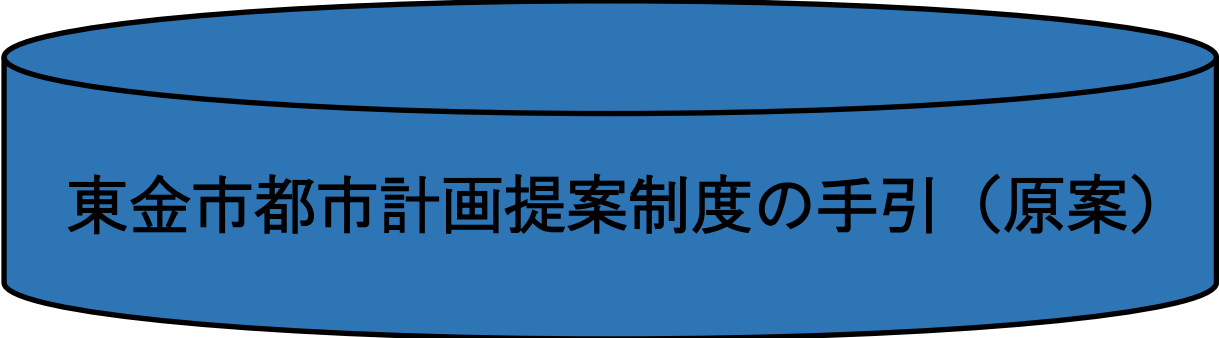


A blue cylinder with a black outline, representing a 3D effect. It is positioned at the top of the page.

# 東金市都市計画提案制度の手引（原案）

令和4年 月

東 金 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（昭和43年法律第100号。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。東金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。（東金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、県にご相談ください。

## 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、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や東金市都市計画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東金市都市計画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

東金市の決定する都市計画については、東金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があります。

### 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。

## 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において、当該土地の所有権又は借地権（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）を有する者（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（平成10年法律第7号）第2条第2項の特定非営利活動法人）
- 3) 一般社団法人又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、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①から④までとなります。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ことがあります。

※ 上記に定める書類と合わせて、事業の着手の予定時期、計画提案に係る都市計画の決定又は変更を希望する期限及び理由を記載した書面を市に提出することができます。

## 6 都市計画決定等の判断

都市計画の提案が行われたときは、市として判断するにあたり、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）をするための審議を「東金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審議を行います。

- 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 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 東金市都市計画マスタープランと整合が図られていること。
- ⑥ 千葉県及び東金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。

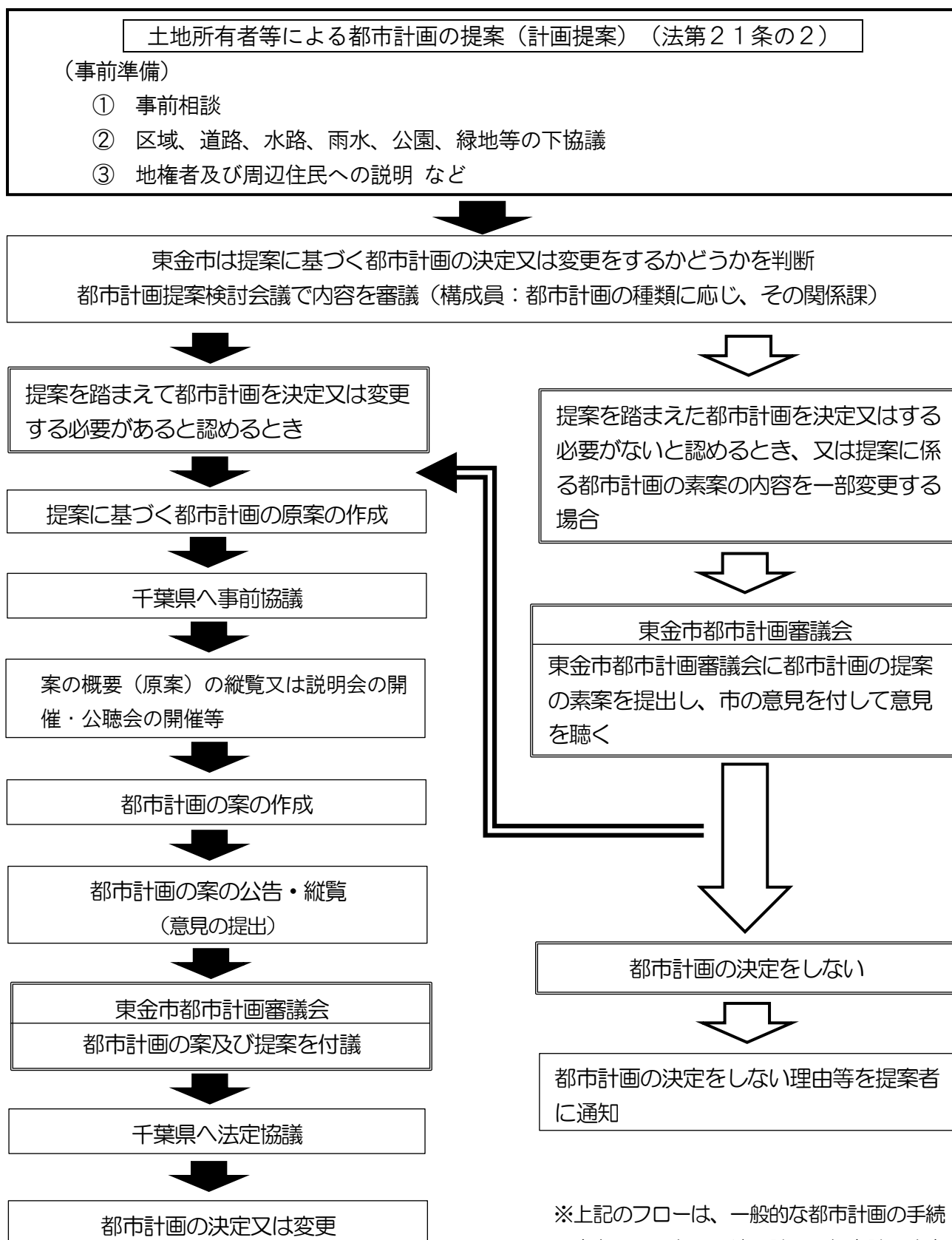
## 7 相談窓口

東金市都市計画提案制度について不明な点がございましたら、東金市都市建設部都市整備課（電話0475-50-1154）にお問い合わせください。

## 8. 東金市都市計画提案制度の手引の適用について

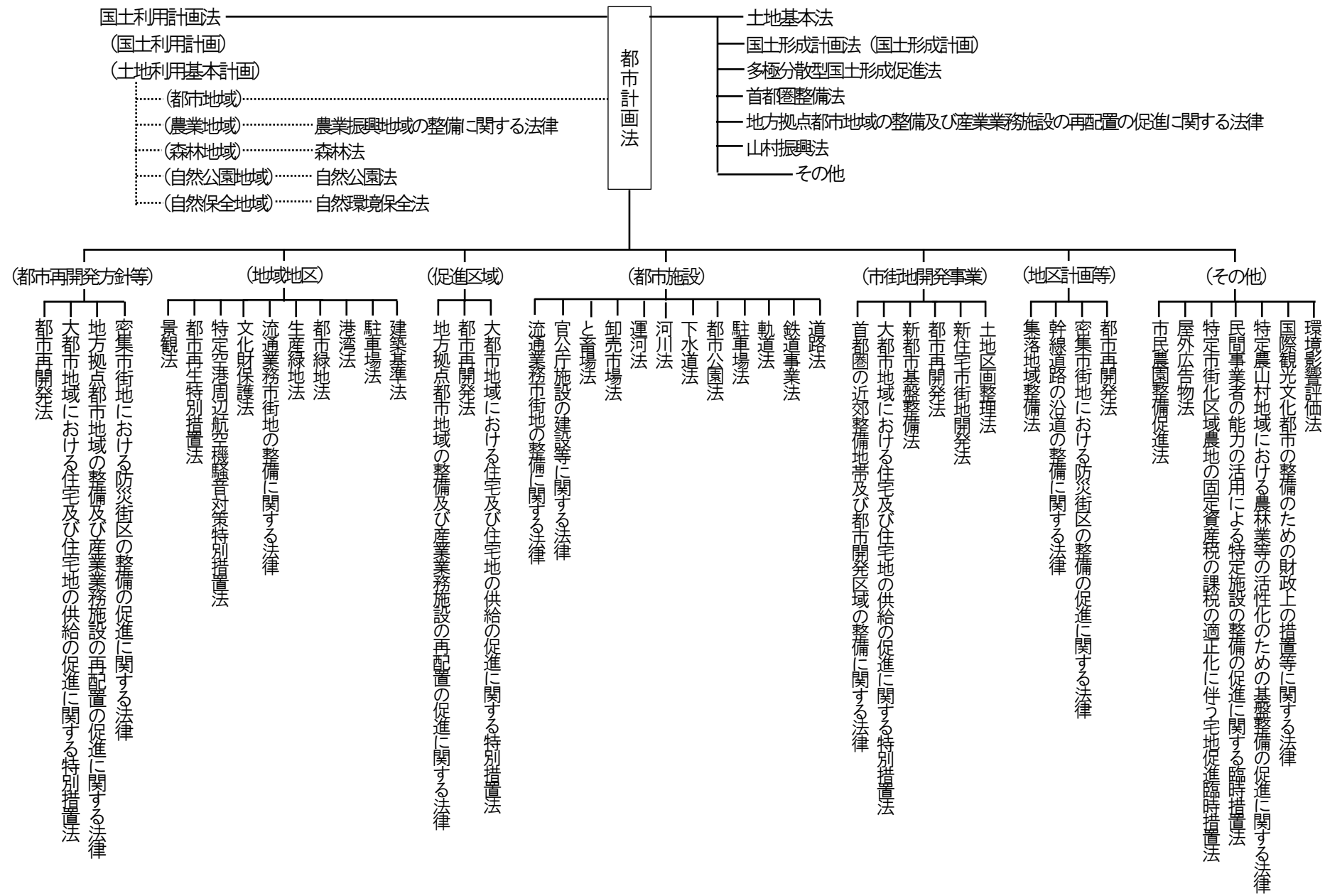
この手引は、令和4年 月 日から提案される都市計画について適用されます。

## 都市計画の提案制度のフロー



※上記のフローは、一般的な都市計画の手続きを示しており、地区計画の都市計画決定又は変更は、別途市条例に基づき手続きが必要となります。

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             |                           |                              | 市決定 | 県決定 | 都市計画の内容                       |                       |                            | 市決定             | 県決定 |   |   |
|---------------------|---------------------------|------------------------------|-----|-----|-------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------|-----|---|---|
| 都市計画区域              |                           |                              |     | ○   | 公園・緑地                         | 面積10ha以上（国・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・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・ゴミ焼却場                   |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     | 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（地域冷暖房施設等）       |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     | 都市再生特別地区                  |                              |     | ○   | 河川                            | 一級河川・二級河川             |                            |                 | ○   |   |   |
|                     | 居住調整地域                    |                              | ○   |     |                               | 準用河川                  |                            | ○               |     |   |   |
|                     | 居住環境向上用途誘導地区              |                              | ○   |     | 運河                            |                       |                            | ○               |     |   |   |
|                     | 特定用途誘導地区                  |                              | ○   |     | その他の水路                        |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     | 防火地域・準防火地域                |                              | ○   |     | 学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設        |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     | 特定防災街区整備地区                |                              | ○   |     | 病院・保育所・その他の医療施設・社会福祉施設        |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     | 景観地区                      |                              | ○   |     | 市場・と畜場・火葬場                    |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     | 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） |     | ○   | 一団地の住宅施設                      |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     |                           | その他                          |     | ○   | 一団地の官公庁施設                     |                       |                            | ○               |     |   |   |
|                     | 駐車場整備地区                   |                              |     | ○   | 流通業務団地                        |                       |                            | ○               |     |   |   |
|                     | 臨港地区                      | 国家戦略湾港、国際拠点湾港、重要湾港           |     | ○   | 一団地の津波防災拠点市街地形成施設             |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     |                           | その他                          |     | ○   | 一団地の復興再生拠点市街地形成施設             |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     | 歴史的風土特別保存地区               |                              |     | ○   | 一団地の復興拠点市街地形成施設               |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     | 第一種・第二種歴史的風土保存地区          |                              |     | ○   | 電気通信事業用施設、防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設 |                       | ○                          |                 |     |   |   |
|                     | 緑地保全地域                    | 2以上の市町村の区域にわたるもの             |     | ○   | 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                          |     | ○   |                               |                       | 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） |     | ○   |                               | 新住宅市街地開発事業            |                            |                 | ○   |   |   |
|                     |                           | その他                          |     | ○   |                               | 工業団地造成事業              |                            |                 | ○   |   |   |
|                     | 緑化地域                      |                              |     | ○   |                               | 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）  |                 | ○   |   |   |
|                     | 近郊緑地特別保全地区                |                              |     | ○   |                               |                       | その他                        |                 | ○   |   |   |
|                     | 流通業務地区                    |                              |     | ○   |                               | 新都市基盤整備事業             |                            |                 | ○   |   |   |
|                     | 生産緑地地区                    |                              |     | ○   |                               | 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） |                 | ○   |   |   |
|                     | 伝統的建造物群保存地区               |                              |     | ○   |                               |                       | その他                        |                 | ○   |   |   |
|                     | 航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区 |                              |     | ○   |                               | 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                        |                 | ○   |   |   |
|                     | 促進区域                      | 市街地再開発促進区域                   |     |     |                               | ○                     | 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 |     |   | ○ |
|                     |                           | 土地区画整理促進区域                   |     |     |                               | ○                     |                            | 工業団地造成事業の予定区域   |     |   | ○ |
|                     |                           | 住宅街区整備促進区域                   |     |     | ○                             | 新都市整備基盤事業の予定区域        |                            |                 | ○   |   |   |
|                     |                           | 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域          |     |     | ○                             | 面積20ha以上の一団の住宅施設の予定区域 |                            | ○               |     |   |   |
|                     | 遊休土地転換利用促進地区              |                              |     |     | ○                             | 一団地の官公庁施設の予定区域        |                            |                 | ○   |   |   |
| 被災市街地復興推進地域         |                           |                              |     | ○   | 流通業務団地の予定区域                   |                       |                            | ○               |     |   |   |
| 都市施設                | 道路                        | 一般国道・都道府県道                   |     | ○   | 地区計画                          | 地区計画                  |                            | ○               |     |   |   |
|                     |                           | 自動車専用道路                      |     | ○   |                               | 防災街区整備地区計画            |                            | ○               |     |   |   |
|                     |                           | その他の道路                       |     | ○   |                               | 歴史的風致維持向上地区計画         |                            | ○               |     |   |   |
|                     | 都市高速鉄道                    |                              |     | ○   |                               | 沿道地区計画                |                            | ○               |     |   |   |
|                     | 駐車場                       |                              |     | ○   |                               | 集落地区計画                |                            | ○               |     |   |   |
|                     | 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            |                           |                              | ○   |     |                               |                       |                            |                 |     |   |   |

※ 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。  
※東金市に提案できる都市計画の種類は「市決定」の欄に○がついた都市計画です。