

# 芝山町都市計画提案制度の手引き

令和 7 年 4 月 施行

芝 山 町



## 1. 都市計画提案制度の趣旨

国では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」を創設しました。

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芝山町の都市計画に関する基本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、上記基本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。（相談にあたっては、都市計画の提案に係る事前相談書の提出をお願いいたします。）

### ② 千葉県との調整

芝山町の決定する都市計画は、芝山町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、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、千葉県との協議が必要となります。その際に協議資料の作成や千葉県への説明等、必要に応じ提案主体に協力を求めることがあります。

### ③ 土地所有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者若しくは賃借権）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。
    - ・ 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32条の3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2、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) 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。

## 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。芝山町に提案できる都市計画の内容は、芝山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

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。)(都市計画法施行規則第13条の4)

- ① 都市計画提案書
- ② 計画概要書
- 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調書
- ⑥ 周辺環境への影響及び対策に関する調書

※ 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。

## 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の判断（法第21条の3）を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 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（平成12年12月28日建設省都計発第92号）及び町の都市計画の基準と適合していること。
- ④ 「芝山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 「芝山町都市計画マスタープラン」その他町のまちづくりの方針に即していること。
- ⑥ 計画提案に係る土地所有者等との調整が十分に行われていること。
- ⑦ 計画提案に係る周辺住民等との調整が十分に行われていること。
- ⑧ 周辺環境に配慮されていること。

## 6. 相談窓口について

芝山町都市計画提案制度について不明な点がございましたら、芝山町企画空港政策課都市計画係（電話0479-77-3909）にお問い合わせください。

## 7. 芝山町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7年4月1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

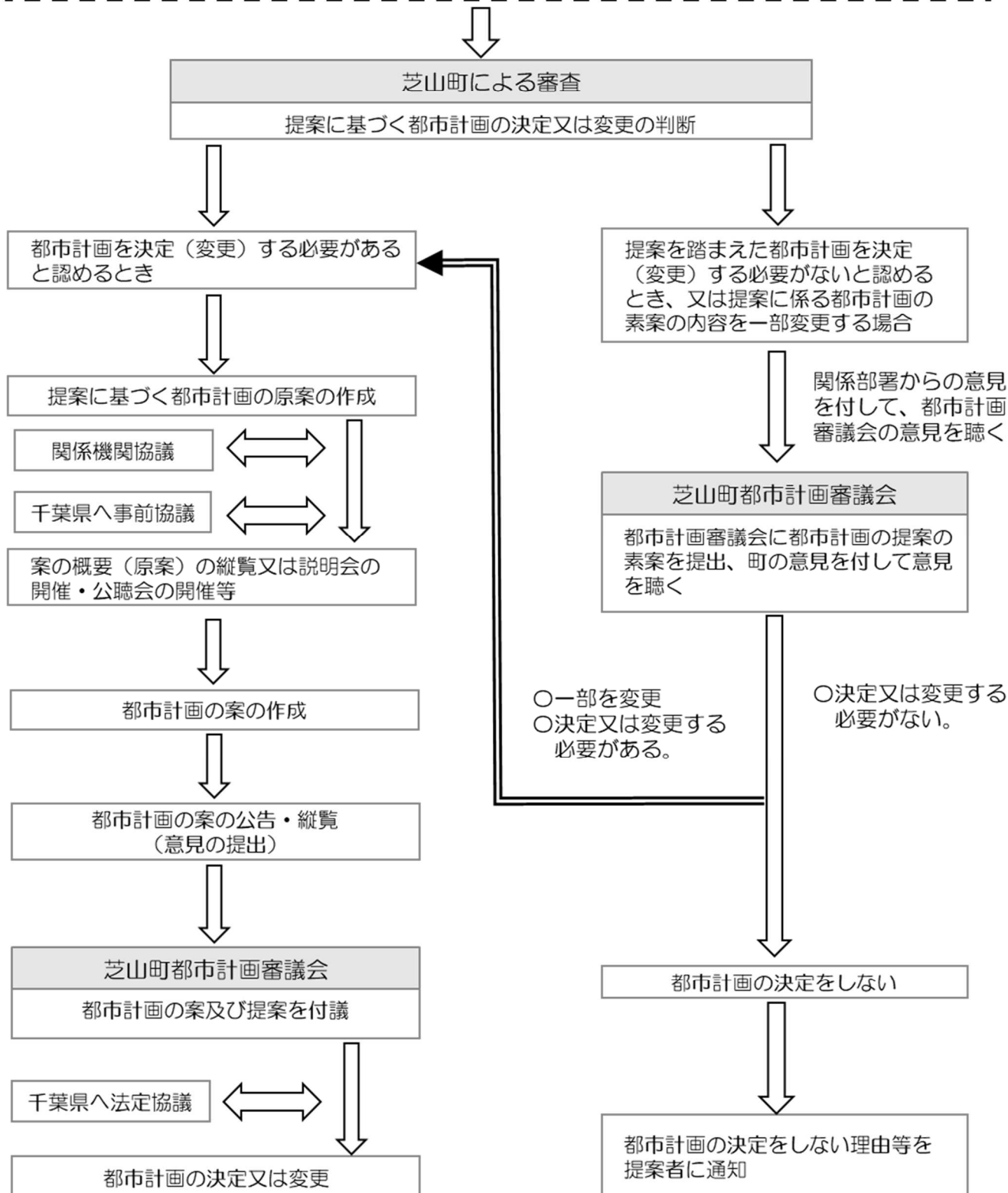
### 土地所有者等による都市計画の提案

(事前準備)

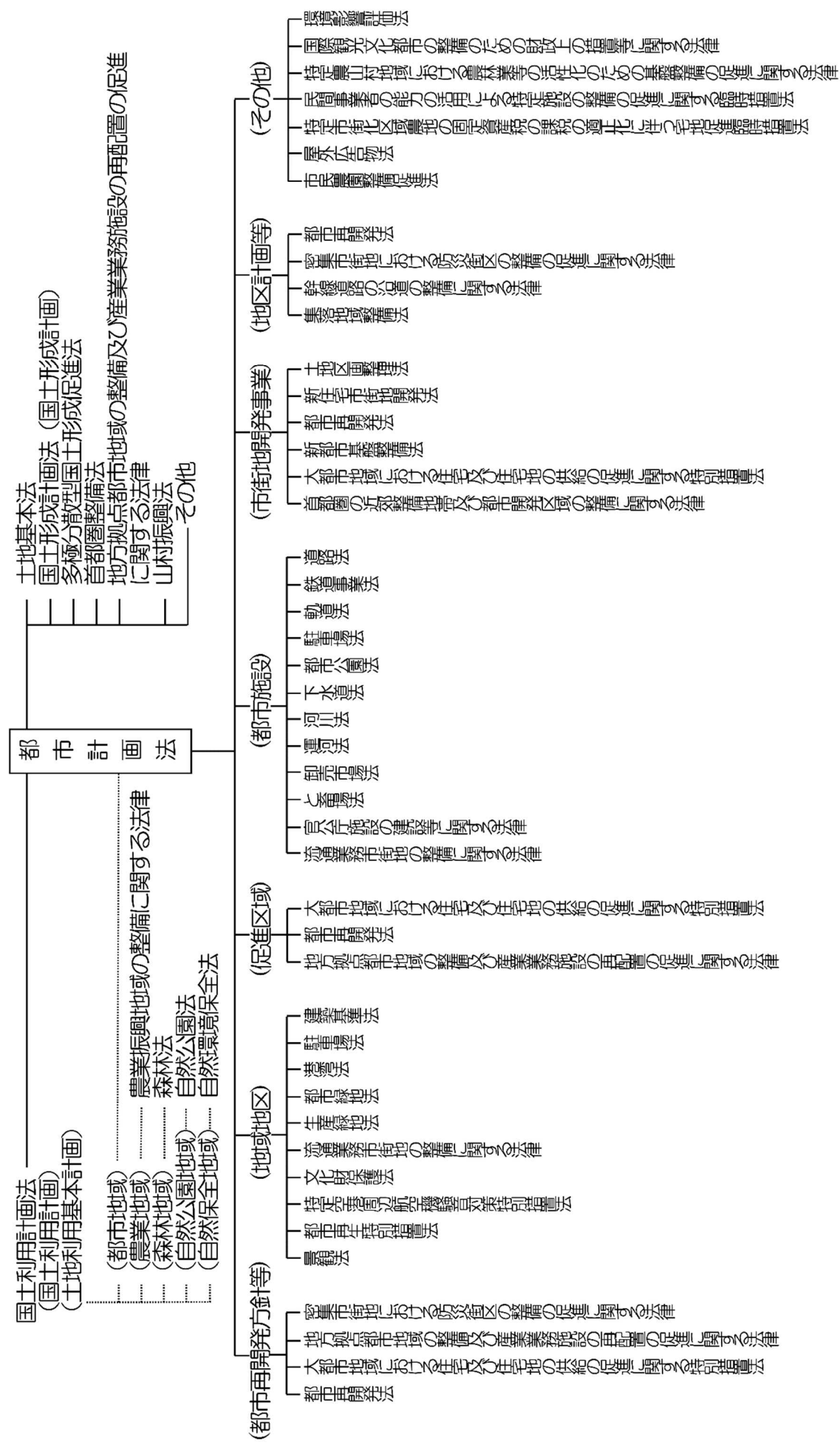
- ① 事前相談
- ② 区域、道路、水路、雨水、公園、緑地等の下協議
- ③ 地権者及び周辺住民への説明 など

(提案の要件)

- ① 0.5ha以上の一体的な区域
- ② 芝山町の都市計画に関する基本方針や都市計画区域マスタープランなどの都市計画に関する法令上の基準に適合
- ③ 土地所有者等の3分の2以上の同意 など



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                           | ○                 |   |     |     |
|                     | 促進区域                      | 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                          |                   | ○ |     |     |
|                     | 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。