

地区計画等の申出制度の手引き

令和 6 年 9 月
八街市

目次

1. 地区計画と申出制度	
(1) 地区計画とは	1
(2) 申出制度とは	
(3) 申出することができる者	
(4) 申出の要件	
2. 申出に関する手続きについて	2
(1) 事前相談制度	
(2) 地区計画申出制度のフロー	
3. 様式集	4
別記様式第1号	地区計画等の申出に係る事前相談書
様式第2号	地区計画等に関する都市計画の決定等申出書
様式第3号	地区計画等に関する都市計画の決定等申出に対する結果通知書
様式第4号	土地所有者等一覧表
様式第5号	同意書
様式第6号	土地所有者等及び住民への説明等に関する調書
様式第7号	事前相談取下書
様式第8号	申出取下書

1. 地区計画と申出制度

(1) 地区計画とは

地区計画は、住民に最も身近な都市計画であり、街区単位できめ細かな市街地像を実現していくために定められます。

具体的には、下記の施設、ルールを定めることができます

①地区施設（例：地区内の道路・公園・緑地・広場）

②建築物の建築の制限に関すること

（例：建築物の用途の制限、敷地面積、高さ、建ぺい率、容積率、形態意匠、壁面の位置の制限（セットバック）、垣や柵の構造など）

③樹林地や草地等の保全に関すること

(2) 申出制度とは

申出制度では、地区計画の決定や変更、または案の内容となるべき事項について申出ることができます。

申出できる地区計画の種類

都市計画法第12条の4の各号に掲げる地区計画等

①地区計画 ②防災街区整備地区計画 ③歴史的風致維持向上地区計画

④沿道地区計画 ⑤集落地区計画 等

地区計画で定める内容を記載した書類

①地区計画等の種類、名称、位置、区域及び区域の面積 ②地区計画の目標

③当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 ④地区整備計画

(3) 申出することができる者

申出者は住民または利害関係人

※ 利害関係人とは、地区計画等の案に係る区域内の土地について、所有権、その他対抗要件を備えた地上権、若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人としてします。

(4) 申出の要件

地区計画等に関する都市計画の決定や変更または地区計画等の案の内容となるべき事項について申し出る場合には、以下の事項に該当することが必要です。

①都市計画区域のうち、0.5ヘクタール以上の一団の土地であること

②申出の対象となる土地の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていること

※ 土地所有者等とは、土地の所有者又は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（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかかなものは除く。）を有する者を指します。

また、同意した者が所有する区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積の合計の3分の2以上となっていることが必要です。

③地区計画の内容が都市計画の基準及び本市のまちづくり方針と整合していること

※ 本市のまちづくり方針とは、千葉県定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「八街市総合計画」、「八街市都市計画マスタープラン」等を指します。

都市計画の基準とは、法第13条その他の法令の規定に基づく地区計画等に関する基準を指します。

④申出の内容が実現性を有していること

2. 申出に関する手続きについて

（1）事前相談制度

申出をしようとするときは、事前に地区計画等の申出に係る事前相談書（八街市地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則「以下規則という。」別記様式第1号）を提出して下さい。事前相談では、以下の内容について検討を行います。

①区域の設定

申出しようとする地区計画等の区域が、0.5ヘクタール以上の一団の土地で、街区を構成できる一定の広がりを持った区域であることを確認します。

区域境界については、道路その他の施設、河川等の土地の範囲を明示するのに適当なもので区切られているか、また、土地利用の現状と将来の見通しを考慮して、区域が整形となるよう努めているかなどについて確認します。

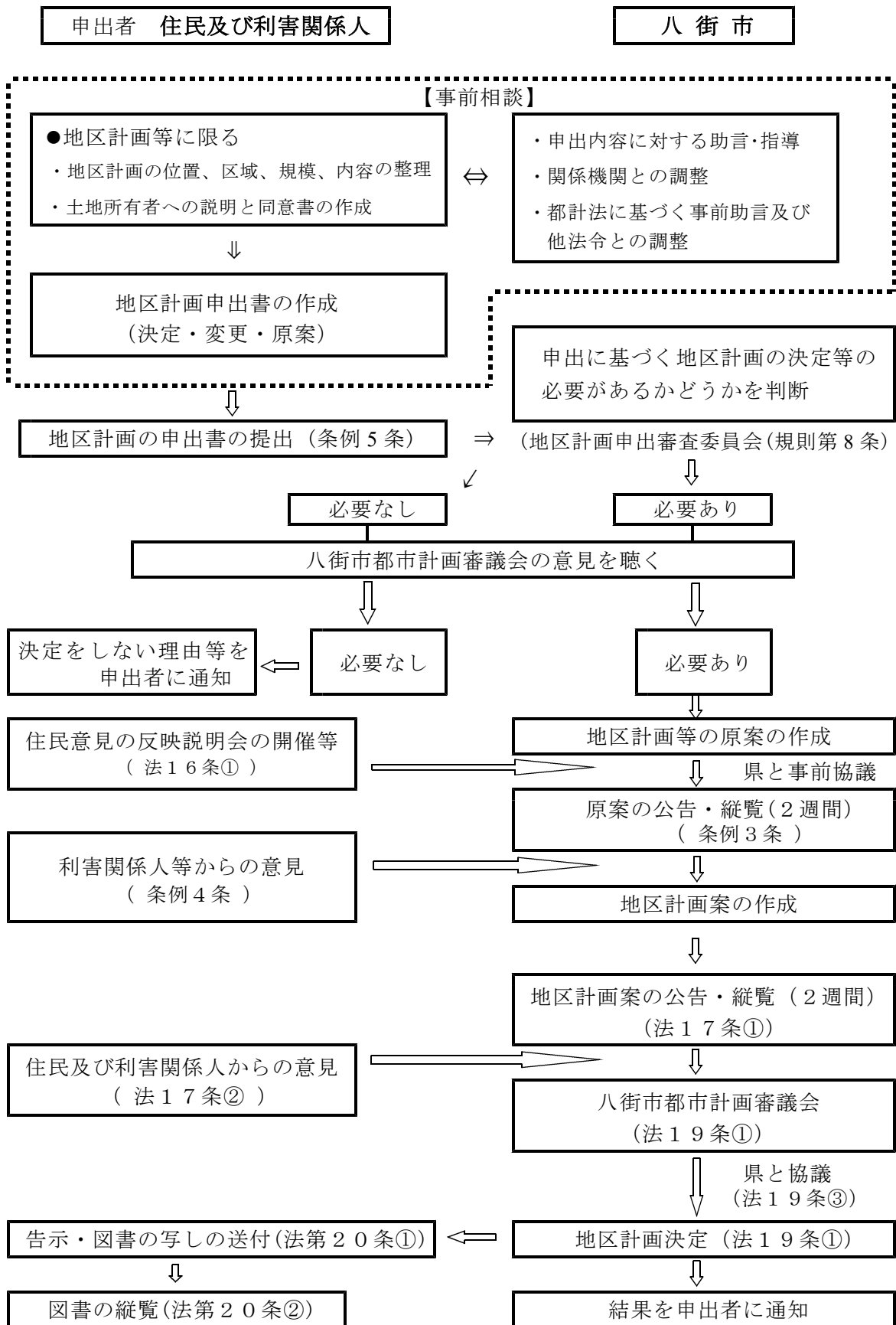
②土地所有者等の同意

申出の対象となる区域内の土地所有者等から3分の2以上の同意を得ていること、または同意を得るためのスケジュールについて確認します。

③地区計画の内容の検討

地区計画の内容が、本市のまちづくり方針や他の関係する計画と適合していることを確認します。具体的には、千葉県の定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「八街市総合計画」、「八街都市計画マスタープラン」等に即したものであることが必要です。

(2) 地区計画等申出制度のフロー



3. 様式集等

※書類の記載にあたっての留意事項及び参考様式は以下のとおりです。

1. 地区計画等の申出に係る事前相談書（別記様式第1号）

《添付書類》

- ①位置図（縮尺25,000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）
- ②区域図（区域を明確に表示した縮尺2,500分の1以上の平面図）
- ③その他市長が必要と認める書類

2. 地区計画等に関する都市計画の決定等申出書（様式第2号）

《添付書類》

- ①申出者の印鑑登録証明書（交付後6ヶ月以内のもの）
- ②第5条第3号の同意を得たことを証する書類
- ③位置図（縮尺25,000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）
- ④区域図（区域を明確に表示した縮尺2,500分の1以上の平面図）
- ⑤その他市長が必要と認める書類

3. 地区計画等に関する都市計画の決定等申出に対する結果通知書（様式第3号）

4. 土地所有者等の同意を得たことを証する書類

- ①土地所有者等一覧表（様式第4号）

《添付書類》

- a. 登記事項証明書（申出の対象区域内の全ての土地について）交付後6ヶ月以内のもの
- b. 公図の写し（申出の対象区域内の全ての土地について）
- ②同意書（様式第5号）

5. 土地所有者等及び住民への説明等に関する調書（様式第6号）

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住民に行った説明の状況等について記載して下さい。

6. 事前相談取下書（様式第7号）

7. 申出取下書（様式第8号）

別記

様式第1号（第4条第1項）

地区計画等の申出に係る事前相談書

年 月 日

八街市長

様

住 所
相談者 氏 名
連絡先

八街市地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則第4条第1項の規定により、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案を申し出たいので、地区計画等の申出に係る事前相談書を提出します。

地区計画等を定めようとする区域の情報

地区計画等の種類	
位置・面積・筆数	
土地所有者等の数	
現在の都市計画	

申出の理由	
申出内容と申出後の区域の将来像	
区域内の土地所有者等の状況等	
その他	

添付書類	☐ 位置図（縮尺25,000分の1以上の地形図）
	☐ 区域図（縮尺2,500分の1以上の平面図）
	☐ その他市長が必要と認める書類 ()

備考 相談者が法人である場合、「住所」はその法人の所在地を、「氏名」はその法人の名称及び代表者の氏名を自署にて記入して下さい。

様式第 2 号（第 6 条第 1 項）

地区計画等に関する都市計画の決定等申出書

年 月 日

八街市長

様

住 所

申出者 氏 名

連絡先

八街市地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則第 6 条第 1 項の規定により、次のとおり地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案を申し出ます。

地区計画等の種類		
地区計画等の名称		
地区計画等の区域の位置		
地区計画等の区域の面積		
申出の区分		☐ 地区計画等に関する都市計画の決定 ☐ 地区計画等に関する都市計画の変更 ☐ 地区計画等の原案
地区計画等の区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画等の目標	
	その他当該地域の整備、開発及び保全に関する方針	
地区整備計画	建築物等に関する事項	
	地区施設の配置及び規模	
	土地の利用に関する事項	

添付書類	☐ 申出者の印鑑登録証明書
	☐ 第 5 条第 3 号の同意を得たことを証する書類
	☐ 位置図（縮尺 2 5, 0 0 0 分の 1 以上の地形図）
	☐ 区域図（縮尺 2, 5 0 0 分の 1 以上の平面図）
	☐ その他市長が必要と認める書類 ()

（注）□のある欄には、該当する□内にレ印を記入して下さい。

法人その他の団体にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者を自署にて記入して下さい。

年 月 日

地区計画等に関する都市計画の決定等申出に対する結果通知書

様

八街市長 印

年 月 日付で申出のあった地区計画等に関する都市計画の決定等については、次のとおり決定しましたので、通知します。

土地の位置	八街市
土地の区域	
土地の面積	
地区計画等の種別	☐ 地区計画等に関する都市計画の決定 ☐ 地区計画等に関する都市計画の変更 ☐ 地区計画等の原案
申出する地区計画の内容	
都市計画決定の別	☐ 適当である ☐ 適当でない
決定の理由等	

様式第 4 号

土地所有者等一覧表

1 同意者調書

	対象者数 (a)	同意者数 (b)	同意率 (b / a)
土地所有者			
借地権者			
合 計			

2 同意面積調書

	対象面積 (c)	同意面積 (d)	同意率 (d / c)
土地所有者			
借地権者			
合 計			

備考 共有名義の場合は、権利持分により按分した面積を同意面積とします。

3 土地所有者等一覧表

番号	氏名又は名称	住所又は所在地	所在及び 地番	面積(m ²)	権利の 種類	備考
土地所有者 小 計			人			
借地権者 小 計			人			
合 計			人			

添付書類	☐ 登記事項証明書（申出の対象区域内の全ての土地について）
	☐ 公図の写し（申出の対象区域内の全ての土地について）
	☐ その他（ ）

備考 「備考」欄には、共有名義の場合の権利持分を記載して下さい。
「権利の種類」欄が借地権の場合は、地上権か賃借権の別を記載して下さい。
「登記事項証明書」は、交付後 6 ヶ月以内のものを添付して下さい。

様式第 5 号

同意書

(申出者氏名) 様

私は、八街市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第 5 条第 1 項の規定に基づく
申出について、異議がないので同意します。

年 月 日

同意者 住 所
氏 名
(連絡先 :)

土地の所在及び地番	地目	地積 (㎡)	権利の種類	備考
合 計				

備考 「備考」欄には、共有名義の場合の権利持分を記載して下さい。
「権利の種類」が借地権の場合は、地上権か賃借権の別を記載して下さい。
「氏名」は自署して下さい。
法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者を
記載して下さい。

様式第 6 号

土地所有者等及び住民への説明等に関する調書

1 説明会等の実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考

備考 ・「対象者」には、土地所有者等、〇〇地区住民など説明をした対象を記載して下さい。

- ・説明会で配布した資料を 1 部添付して下さい。
- ・出席者名簿(写し)を提出して下さい。

2 説明会開催等の周知方法

(1) 周知の対象範囲

(2) 周知の方法

備考 説明会等の周知のために作成した資料を 1 部添付して下さい。

3 説明会等における申出内容への意見及び申出者の見解

開催場所	申出内容への意見	申出者の見解

事前相談取下書

年 月 日

(あて先) 八街市長

住 所
相談者 氏 名
連絡先

年 月 日に提出した下記の地区計画等に関する事前相談を取下げます。

記

1. 地区計画等の種類

2. 区域の位置

3. 取下げ理由

備考 相談者が法人である場合、「住所」はその法人の所在地を、「氏名」はその法人の名称及び代表者の氏名を自署にて記入して下さい。

申出取下書

年 月 日

(あて先) 八街市長

住 所
相談者 氏 名
連絡先

年 月 日に提出した下記の地区計画等に関する申出を取下げます。

記

1. 地区計画等の種類

2. 区域の位置

3. 取下げ理由

備考 相談者が法人である場合、「住所」はその法人の所在地を、「氏名」はその法人の名称及び代表者の氏名を自署にて記入して下さい。