

八街市都市計画提案制度の手引き

令和7年5月

八街市

1. 都市計画提案制度の趣旨

都市計画提案制度は、住民等によるまちづくりの取組を都市計画に反映させる制度として、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等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、住民等が都市計画の決定や変更の提案に係る手続き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。八街市に提案できる都市計画の内容は、市が決定権者である都市計画に限られます。（本市が決定権者である都市計画の種類については、別表－1を参照して下さい。）

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

計画提案は、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街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。

そのため、計画提案が、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や八街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

八街市の決定する都市計画については、八街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、あらかじめ千葉県と協議を行う必要があります。その際、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、計画提案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. 提案できる方

都市計画を提案できる方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ものとして国土交通省令で定める団体（以下に掲げる要件のすべてに該当する団体）

7. 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。
4. 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、罰金の刑に処され、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
 - ・ 精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

5. 提案に必要な要件

都市計画の提案を行うことができ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－2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。

6. 提出書類

都市計画の提案に係る提出書類は、次の①から③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、④から⑦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 都市計画の計画提案書
- ② 土地所有者等同意状況一覧表
- ③ 土地所有者等の同意書
- 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 計画提案の対象となる土地の区域に係る地図又は当該地図に準ずる図面の写し
- ⑥ 周辺環境等への影響及び対策の検討に関する資料
- ⑦ 周辺住民等への説明の経緯に関する資料

※ 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併せて、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。

7. 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、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「八街市都市計画提案評価委員会」（以下「計画提案評価委員会」といいます。）において行います。

計画提案評価委員会では、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 提案された都市計画が「5. 提案に必要な要件」を満たしていること。
- ② 「6. 提出書類」に不備がないこと。
- 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 八街市が策定している都市計画マスタープランや各種関連計画（道路、公園等に関する計画）等と整合が図られていること。
- 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 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 都市計画の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。

8. 都市計画の決定等が必要と判断した場合の措置

市長は計画提案評価委員会の意見を踏まえ、計画提案に係る都市計画の決定または変更をする必要があると判断した時は、その旨を計画提案者に都市計画の案の作成通知書により通知します。

計画提案者は市長の作成した都市計画の案に対して自己の意見を提出することができます。

9. 都市計画の決定等が必要ないと判断した場合の措置

市長は計画提案評価委員会の意見を踏まえ、計画提案に係る都市計画の決定または変更する必要がないと判断しようとする時は、計画提案評価委員会の意見の要旨を八街市都市計画審議会に提出し、審議会の意見を聴くものとし、都市計画の決定または変更の必要がないと判断したときは計画提案者に都市計画案の不採用決定通知書により通知します。

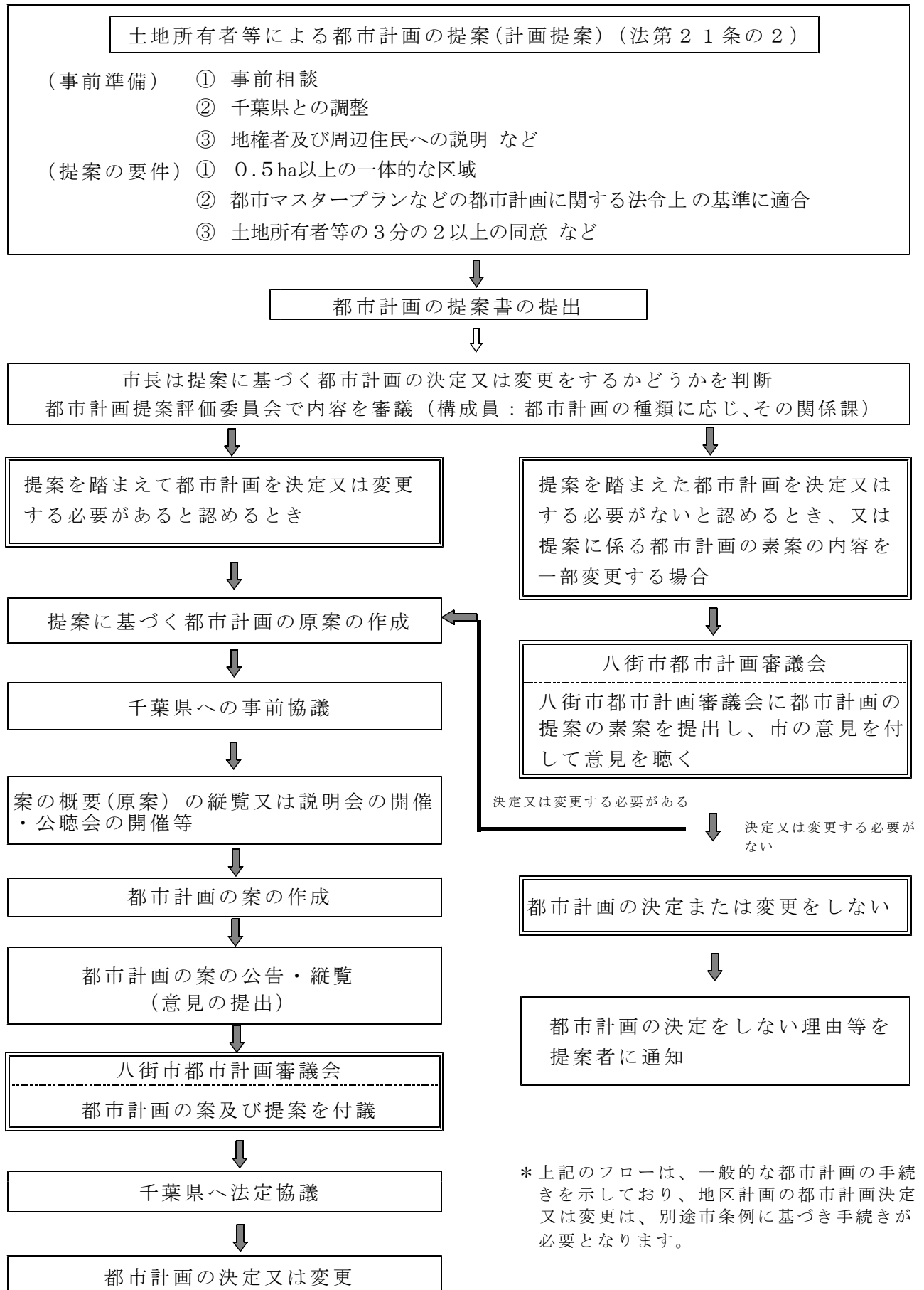
10. 相談窓口

八街市都市計画提案制度について不明な点がありましたら、八街市建設部都市計画課（電話 043-443-1430、FAX 043-442-6416、メールアドレス toshikei@city.yachimata.lg.jp）にお問い合わせください。

11. 八街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、令和7年5月26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



*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。

様 式 集 等

※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。

【記載等にあたっての留意事項と参考様式】

(事前相談)

① 都市計画の提案事前相談書 (様式 1)

《添付書類》

- 1) 位置図 都市計画の提案を行おうとする区域が表示された 縮尺 25,000分の1以上の
の都市計画図
- 2) 区域図 都市計画の提案を行おうとする区域を明確に表示した縮尺 2,500分の1以上の
の平面図
- 3) 地図・地図に準ずる書類 (公図)
- 4) その他市長が必要と認める書類

(計画提案等)

① 都市計画の計画提案書 (様式 2)

《添付書類》

- 1) 計画提案を行おうとする者全ての印鑑登録証明書 (交付後 6 ヶ月以内のもの)
- 2) 計画提案者が団体の場合は、団体の定款、名簿及び法人登記の登記事項証明書 (交
付後 6 ヶ月以内のもの)

② 土地所有者等同意状況一覧表 (様式 3)

《添付書類》

- 1) 登記事項証明書 (交付後 6 ヶ月以内のもの)
(都市計画の提案の対象となる土地の全てについて)
- 2) 公図の写し (都市計画の提案の対象となる土地の全てについて)

③ 土地所有者等の同意書 (様式 4)

④ 都市計画の提案を行うことができる者であることを証する書類

- 1) 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。)
- 2) 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
 - ・ 法人の登記事項証明書 (全部事項証明書)
 - ・ 定款又は寄付行為

3) 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

- ・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。）を行った実績を証する書類
- ・法人の登記事項証明書（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）
- ・定款又は寄付行為
- ・役員名簿（役員の役職・住所・氏名を記載したもの）
- ・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）
- ・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）
- ・役員全員が省令第13条の3第2号の規定に該当する者がいないことの「誓約書」（様式5）

⑤ 周辺環境等への影響及び対策の検討に関する資料（様式6）

- ・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・振動・騒音・水質等】、生態系【動物・植物等】、生活環境【景観・日照・電波・都市基盤（交通・下水道・上水道・公園等）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。

※「周辺環境対策に関する書類」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、事前相談時に評価項目及び調査方法等について市にご確認ください。

⑥ 周辺住民等への説明の経緯に関する資料（様式7）

- ・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市にご確認ください。

⑦ 都市計画の案の作成通知書（様式8）

⑧ 都市計画提案の検討経過通知書（様式9）

⑨ 都市計画提案の不採用決定通知書（様式10）

⑩ 都市計画提案取下書（様式11）

年 月 日

八街市長

様

相談者 住 所
氏 名
(連絡先)

都市計画の提案事前相談書

都市計画の提案をしようとする区域の情報

区域の場所	
面 積	ha
筆 数	
土地所有者等数	
現在の都市計画	用途地域 : 建 蔽 率 : % 容 積 率 : % 都市施設 : その他の制限 :

都市計画の提案の内容

都市計画提案 (変更・決定) の内容	
本提案のまちづ くりにおける 意義(効果)	
土地所有者及び 関係機関との 協議状況	
提案の実現により 公共の福祉に寄与 できる事項	

* 相談者が、法人その他の団体の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

- * 添付書類 1. 位置図 2. 区域図
 3. 地図・地図に準ずる書類(公図)
 4. その他市長が必要と認める書類

年 月 日

八街市長 様

提案者 住 所
氏 名 印
(連絡先)

都市計画の計画提案書

都市計画法第 2 1 条の 2 第 1 項の規定による、都市計画の決定又は変更について提案をします。

提案に係る都市計画	
提案に係る土地の区域	
提案に係る区域の面積	〔実測〕 m ² 〔公簿〕 m ²
提案する都市計画の内容	
提案する理由	

* 本提案書には、押印した印の印鑑登録証明書(交付後 6 ヶ月以内のもの)を添付してください。

* 提案者が団体の場合は、団体の事務所所在地、名称及び代表者名を記入してください。

また、団体の定款、名簿及び法人登記の登記事項証明書(交付後 6 ヶ月以内のもの)を添付してください。

計画提案者の提案要件を証する書類

土地所有者等（法第 2 1 条の 2 第 1 項） ・ 不動産登記事項証明書
特定非営利活動法人（法第 2 1 条の 2 第 2 項） ・ 法人登記事項証明書、定款又は寄付行為
民法第 3 4 条の法人（法第 2 1 条の 2 第 2 項） ・ 法人登記事項証明書、定款又は寄付行為
都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法第 1 5 条） ・ 法人登記事項証明書、定款又は寄付行為

土地所有者等同意状況一覧表

① 権利の種類：土地所有権

所在地及び 地番	地 目	地 積 (㎡)	土地所有者の住所 及び氏名	共有持分及びそれ に対応する面積	同意の有無
全体合計		筆	㎡		人
同意者計		筆	㎡		人

② 権利の種類：建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権

所在地及び 地番	地 目	地 積 (㎡)	権利者の住所及び 氏名	共有持分及びそれ に対応する面積	同意の有無
全体合計		筆	㎡		人
同意者計		筆	㎡		人

③ 権利の種類：建物の所有を目的とする対抗要件を備えた賃借権

所在地及び 地番	地 目	地 積 (㎡)	権利者の住所及び 氏名	共有持分及びそれ に対応する面積	同意の有無
全体合計		筆	㎡		人
同意者計		筆	㎡		人

	筆 数	地 積	人 数	備 考
権利者全体	筆	㎡	人	①～③の合計
3分の2の数	筆	㎡	人	権利者全体に対する 2 / 3
同意者合計	筆	㎡	人	①～③の合計

土地所有者等の同意書

提案者 様

都市計画法第21条の2の規定による都市計画の決定又は変更について、（提案者 氏名）の計画提案に同意します。

なお、提案者から計画提案について説明を受け、了解をしました。

年 月 日

同意者 住 所
氏 名 印
(連絡先)

所 在 地	八 街 市
地 目	
地 積	m ²
権利の種類	
共有持分	①持分割合 ②持分面積 m ²

【注意】

- * 土地所有者等の同意書には、一筆ごとに当該土地に係る権利の種類並びに当該権利を有する者の住所、氏名及び連絡先を明記し、当該権利者が押印してください。
- * 権利者本人の自署にて記入してください。
- * 同意者が法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記載してください。
- * 同意者の住所及び氏名は、不動産登記と一致すること（権利者の登記が完了していない場合は、当該権利関係を証明するに足る書類を添付）
- * 共有名義の場合は、共有持分欄に持分割合及び当該割合に応じた持分面積を記載してください。

年 月 日

八街市長 様

役員 住所
氏名

印

誓約及び同意に関する書面

私は、都市計画法施行規則第 13 条の 3 第 2 号に掲げる者のいずれにも該当しないことを誓約し、同号に掲げる者のいずれにも該当しないことについて、八街市長が本籍地の市町村（特別区を含む。）の長に照会し、回答を得ることについて、あらかじめ同意します。

備考

- 1 役員には代表者又は管理人を含みます。
- 2 氏名を自署した場合は、押印は省略できます。

周辺環境等への影響及び対策の検討に関する資料

提案者	住所 氏名
提案に係る都市計画	
提案日	年 月 日

項目分野		検討した内容（提案の実現による影響及び対策）
自然環境	①大気	
	②騒音	
	③振動	
	④水質	
	⑤地形及び地質	
	⑥日照	
生態系	①動物	
	②植物	
	③その他の生態系	
生活環境	①景観	
	②日照	
	③風害	
	④電波	
	⑤交通	
	⑥上水道	
	⑦下水道	
	⑧公園等	
	⑨廃棄物等	
	⑩その他	

周辺住民等への説明の経緯に関する資料

提案者	住所 氏名
提案に係る都市計画	
提案日	年 月 日

説明会の開催日時	年 月 日 曜日 〔開始〕 午前・午後 時 分 〔終了〕 午前・午後 時 分
説明会の開催場所	
出席者数	
説明の概要	
質疑応答 出席者意見等	
出席者意見に対する 対応方針	

* 説明会を複数回開催したときは、説明会ごとに資料を作成してください。

* 説明会等で使用した説明資料を添付してください。

年 月 日

提案者 様

八街市長 印

都市計画の案の作成通知書

年 月 日付でご提出いただきました計画提案に基づき都市計画の決定又は変更の案を作成しましたので、お知らせします。

なお、この都市計画の決定又は変更の案は八街市都市計画審議会へ付議又は諮問されますので、提案者からご意見がございましたら、年 月 日までに書面にて提出くださるようお願いいたします。

記

1 都市計画の決定（又は変更）の内容

2 都市計画の決定（又は変更）を行う理由

年 月 日

提案者 様

八街市長 印

都市計画提案の検討経過通知書

年 月 日付でご提出いただきました都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の提案につきましては、都市計画法第21条の3の規定に基づき審査した結果、下記の理由により採用することは難しいものと判断しております。

なお、最終的な採否につきましては、八街市都市計画審議会へ諮問した上で決定いたしますが、提案者からご意見がございましたら、年 月 日までに書面にて提出くださるようお願いいたします。

記

採用できないと判断する理由

年 月 日

提案者 様

八街市長 印

都市計画提案の不採用決定通知書

年 月 日付でご提出いただきました計画提案につきまして、八街市都市計画審議会へ諮問し、その採否を慎重に検討してまいりましたが、このたびのご提案に対しては下記の理由により採用することができないものと決定しましたので通知します。

なお、今後とも市の都市計画に貴重なご意見、ご提案をいただきますようお願い申し上げます。

記

採用できないと決定した理由

都市計画提案取下書

年 月 日

八街市長 様

提案者 住 所
氏 名 印

年 月 日に提出した都市計画の提案について取下げます。

備考

- 注 1 提案者が個人の場合は、提案者の氏名を自署することにより、押印を省略することができます。
- 注 2 提案者が法人その他の団体の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

別表－１ 都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容			決定権者		都市計画の内容			決定権者			
			県決定	市決定				県決定	市決定		
都市計画区域			○		都市施設	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	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			○			その他		○		
	居住環境向上用途誘導地区			○		運河			○		
	特定用途誘導地区			○		その他水路				○	
	防火地域・準防火地域			○		学校・図書館・研究施設・その他教育文化施設				○	
	特定防災街区整備地区			○		病院・保育所・その他医療施設・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			○		一団地の都市安全確保拠点施設				○	
	臨港地区		国家戦略湾港、国際拠点湾港、重要湾港	○			流通業務団地			○	
			その他		○	一団地の津波防災拠点市街地形成施設				○	
	歴史的風土特別保存地区			○		一団地の復興再生拠点市街地形成施設				○	
	第一種・第二種歴史的風土保存地区			○		一団地の復興拠点市街地形成施設				○	
	緑地保全地域		２以上の市町村の区域にわたるもの	○		電気通信事業用施設、防風、防火、防水、防雪、防砂、防潮施設				○	
			その他		○	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）	○		
	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）	○				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			○			
	近郊緑地特別保全地区			○	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）	○			
	流通業務地区			○				その他		○	
	生産緑地地区			○	新都市基盤整備事業			○			
	伝統的建造物群保存地区			○	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）	○			
	航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区		○					その他		○	
促進区域	市街地再開発促進区域			○	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）	○			
	土地区画整理促進区域			○				その他		○	
	住宅街区整備促進区域			○	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			○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域			○		工業団地造成事業の予定区域			○		
遊休土地転換利用促進地区			○	新都市整備基盤事業の予定区域			○				
被災市街地復興推進地域			○	面積２０ｈａ以上の一団の住宅施設の予定区域				○			
都市施設	道路	一般国道・都道府県道		○	地区計画	一団地の官公庁施設の予定区域			○		
		自動車専用道路		○		流通業務団地の予定区域	○				
		その他の道路		○		地区計画				○	
	都市高速鉄道			○		防災街区整備地区計画				○	
	駐車場			○	歴史的風致維持向上地区計画				○		
	自動車ターミナル			○	沿道地区計画				○		
	空港	成田国際空港等		○	集落地区計画				○		
		その他			○	＊ 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。					
その他の交通施設			○	＊ 八街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。							

別表-2 都市計画法関係法体系

