

君津市都市計画提案制度の手引き

令和6年4月

君 津 市

1 都市計画提案制度（都市計画法第21条の2）の趣旨

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、都市計画法（以下「法」という。）の一部改正により、平成15年から「都市計画提案制度」が運用されています。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または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の素案は、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（法第2条）とし、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（本市のまちづくり方針である「君津市総合計画」をはじめ、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「君津市都市計画マスタープラン」等）に適合するものでなければなりません（法第21条の2第3項第1号）。

したがって、事前に相談していただくことで、提案しようとする都市計画の素案が、本市のまちづくり方針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確認することができ、より円滑に手続きを進めることができます。

（2）千葉県との協議

君津市の決定する都市計画は、千葉県と協議を行い、かつ君津市都市計画審議会の議を経て決定されます（法第19条）。そのため、提案しようとする都市計画の素案を決定または変更をする必要があると認めた場合、千葉県に対して事前に協議を行います。その際に、協議資料の作成や提案を行おうとする都市計画案の説明等、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）土地所有者等及び周辺住民等への説明

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といった土地所有者等のみならず、周辺の住民の生活・就業・環境等に影響を与えます。よって、土地所有者等及び周辺住民等に、提案しようとする都市計画の素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 提案の要件等

(1) 提案主体（法第21条の2第1項及び第2項）

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若しくは賃借権を有する者。以下、「土地所有者等」という。）
- 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いずれにも該当するものとする。（省令第13条の3））

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（開発区域の面積が0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行ったことがあること。
- ・ 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（開発区域の面積が0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行ったことがあること

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
- ・ 精神の機能の障害により計画提案を適正に行うにあたって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

(2) 提案要件

法第21条の2第1項及び第2項の規定による都市計画の決定又は変更の提案（以下、「計画提案」という。）の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。（法第21条の2第1項、政令第15条）
- ② 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、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。（法第21条の2第3項第1号）（関係法令については「別表-1」を参照してください）
- ③ 当該計画提案に係る都市計画の素案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（同意した者が所有するその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の合計の3分の2以上となる場合に限る。）を得ていること。（法第21条の2第3項第2号）

(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、決定権者が千葉県と君津市に分かれています。君津市に提案できる都市計画の内容は、君津市が決定権者である都市計画に限られます。（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）

4 提出書類

(1) 事前相談をする場合

計画提案を行おうとする者は、当該計画提案に係る都市計画の素案について市に事前に相談をする場合、次に掲げる書類を提出してください。

- ① 都市計画提案事前相談書（別記第1号様式）

(2) 計画提案をする場合

法第21条の2第3項の規定により計画提案を行おうとする者（以下、「計画提案者」という。）は、計画提案を行う場合、次に掲げる書類を提出してください。

また、計画提案を判断するうえで必要な資料として、次に掲げる書類を提出してください。

- ① 都市計画提案書（別記第2号様式）
- ② 計画概要書（別記第3号様式）
- ③ 法第21条の2第3項第2号に規定する土地所有者等の同意を得たこと

を証する書類（別記第4号様式）

④土地所有者等の同意書（別記第5号様式）

⑤土地所有者等及び周辺住民等への説明等に関する調書（別記第6号様式）

⑥ 周辺環境への影響及び対策に関する調書（別記第7号様式）

※上記のほかに、計画提案を判断するうえで追加資料の提出をお願いすることがあります。

(3) 計画提案を取り下げる場合

提出した計画提案を取り下げる場合、次に掲げる書類を提出してください。

① 計画提案取下届（別記第8号様式）

(4) 計画提案者が君津市都市計画審議会において意見を述べようとする場合

計画提案は、都市計画審議会において意見を聴くことから、計画提案者が都市計画審議会において意見を述べようとする場合、次に掲げる書類を提出してください。

① 意見陳述申出書（別記第10号様式）

5 都市計画の決定又は変更の判断について（法第21条の3）

計画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をする必要があるかどうかの判断を「君津市都市計画提案検討委員会」において行います。

君津市都市計画提案検討委員会では、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) 本市のまちづくりの方針との適合性

(2) 本市のまちづくりへの寄与の度合い

(3) 早期実現の可能性

(4) 土地所有者等及び周辺住民等への調整状況

(5) 周辺環境の保全等への配慮状況

6 都市計画の決定または変更をしない場合の通知

法第21条の5第1項の規定による通知は、次に掲げる様式により行うものとします。

(1) 計画提案の不採用決定通知書（別記第11号様式）

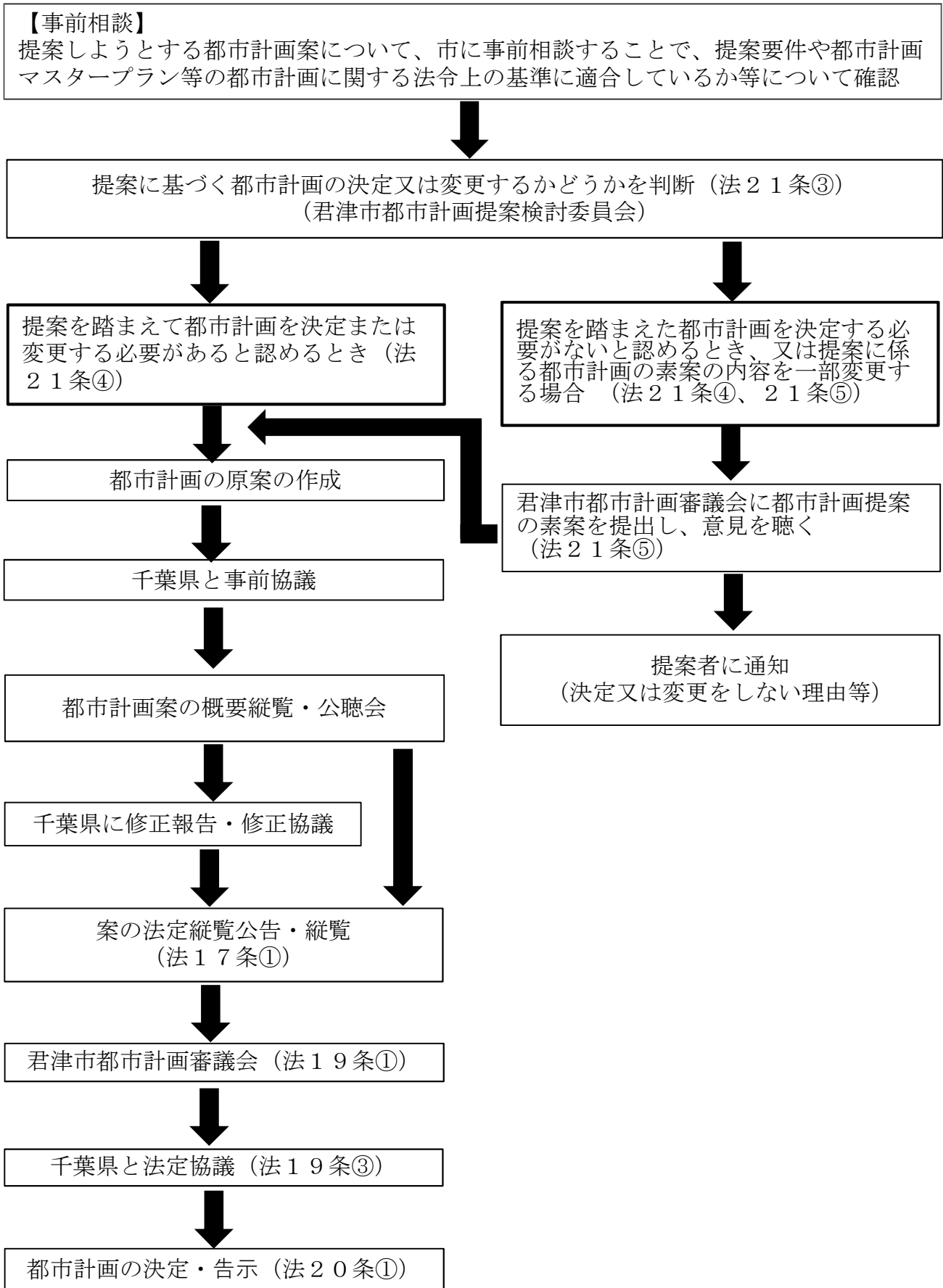
7 相談窓口について

都市計画提案制度及び提出書類等についてご不明な点などがありましたら、君津市建設部建設計画課（電話 0439-56-1261）にお問い合わせください。

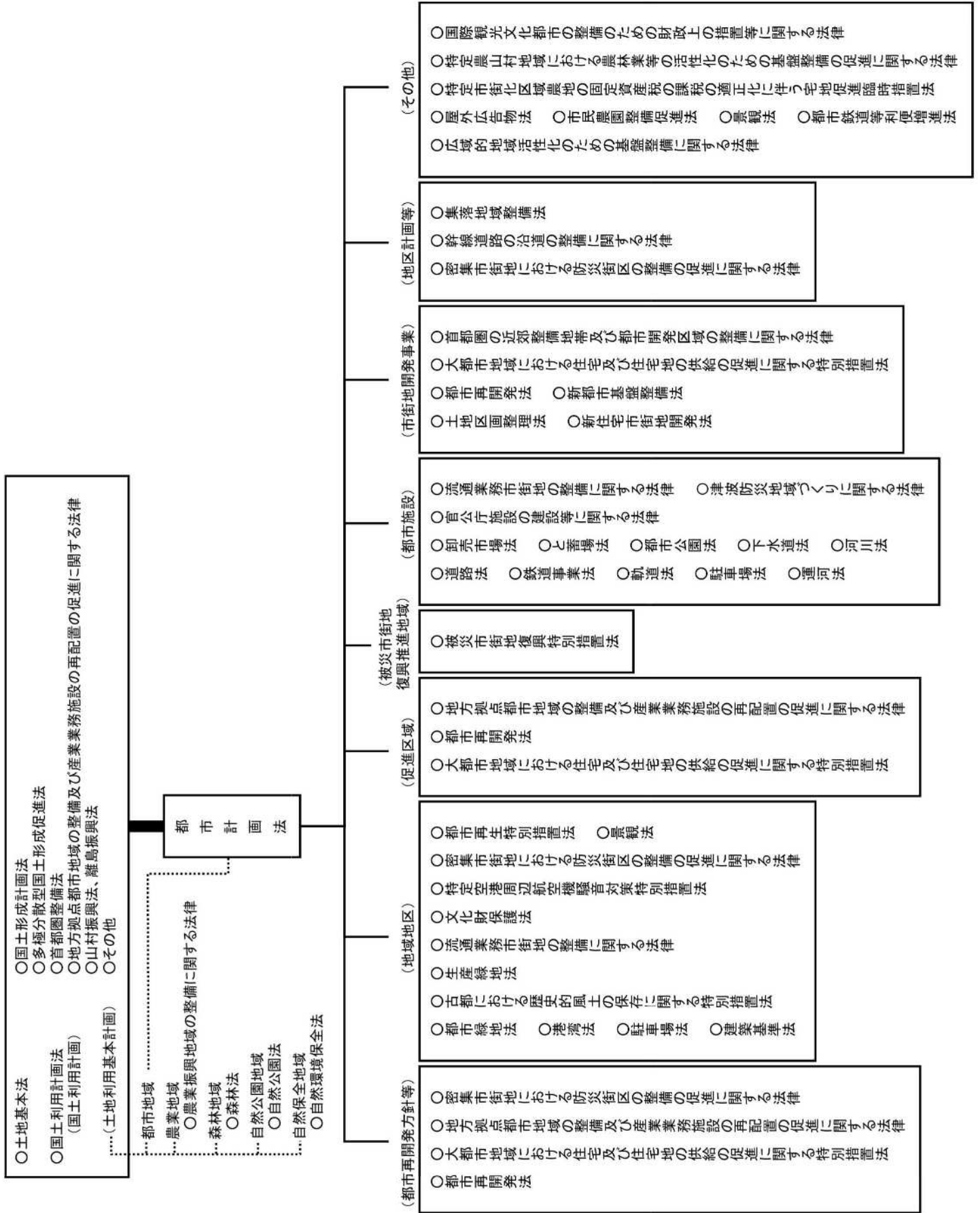
8 「君津市都市計画提案制度の手引き」の適用について

この手引きは、令和6年4月1日から適用されます。

君津市都市計画提案制度の手続きのフロー



別表一-1 都市計画法関係法令体系



別表-2

都市計画の種類と決定権者

都市計画の内容		決定権者		
		君津市	千葉県	
都市計画区域			○	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			○	
準都市計画区域			○	
都市再 開発方 針等	都市再開発方針等			
	住宅市街地の開発整備の方針		○	
	拠点業務市街地の開発整備の方針			
	防災街区整備方針			
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分			○	
地域地 区	用途地域	○		
	特別用途地区	○		
	特定用途制限地域	○		
	特例容積率適用地区	○		
	高層住居誘導地区	○		
	高度地区・高度利用地区	○		
	特定街区	○		
	都市再生特別地区		○	
	居住調整地域	○		
	居住環境向上用途誘導地区	○		
	特定用途誘導地区	○		
	防火地域・準防火地域	○		
	特定防災街区整備地区	○		
	景観地区	○		
	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)		○
		その他	○	
	駐車場整備地区		○	
	臨港地区	国際戦略港湾、国際拠点港湾、重要港湾		○
		その他	○	
	歴史的風土特別保存地区			○
	第一種・第二種歴史的風土保存地区			○
	緑地保全地域	2以上の市町村の区域にわたるもの		○
		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)		○
		その他	○	
	緑化地域		○	
	近郊緑地特別保全地区			○
	流通業務地区			○
	生産緑地地区		○	
	伝統的建造物群保存地区		○	
	航空機騒音障害防止地区			○
	航空機騒音障害防止特別地区			○
促進区 域	市街地再開発促進区域	○		
	土地区画整理促進区域	○		
	住宅街区整備促進区域	○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○		
遊休土地転換利用促進地区		○		
被災市街地復興推進地域		○		

別表-2

都市計画の種類と決定権者

都市計画の内容			決定権者		
			君津市	千葉県	
都市施設	道路	一般国道・都道府県道		○	
		その他自動車専用道路		○	
		の道路その他	○		
	都市高速鉄道			○	
	駐車場		○		
	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		○		
	公園・緑地	面積10ha以上	国が設置するもの		○
			県が設置するもの		○
		その他	○		
	広場・墓園	面積10ha以上(国又は県が設置するもの)		○	
		その他	○		
	その他の公共空地		○		
	水道	水道用水供給事業		○	
		その他	○		
	電気・ガス供給施設		○		
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域にわたるもの		○
			その他	○	
		流域下水道		○	
	その他		○		
	汚物処理場・ゴミ焼却場		○		
	産業廃棄物処理施設		△	○	
	その他の供給施設・処理施設(地域冷暖房施設等)		○		
	河川	一級河川		○	
		二級河川(その他)		○	
		その他	○		
	運河			○	
	その他の水路		○		
	学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設		○		
	病院・保育所・その他の医療施設・社会福祉施設		○		
	市場・と畜場・火葬場		○		
一団地の住宅施設		○			
一団地の官公庁施設			○		
一団地の都市安全確保拠点施設		○			
流通業務団地			○		
一団地の津波防災拠点市街地形成施設		○			
一団地の復興再生拠点市街地形成施設		○			
一団地の復興拠点市街地形成施設		○			
電気通信事業用施設・防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設		○			

別表-2

都市計画の種類と決定権者

都市計画の内容		決定権者		
		君津市	千葉県	
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	○	
	新住宅市街地開発事業			○
	工業団地造成事業			○
	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)		○
		その他	○	
	新都市基盤整備事業			○
	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)		○
		その他	○	
	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		○		
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		○	
	工業団地造成事業の予定区域		○	
	新都市基盤整備事業の予定区域		○	
	面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域		○	
	一団地の官公庁施設の予定区域		○	
	流通業務団地の予定区域		○	
地区計 画等	地区計画		○	
	防災街区整備地区計画		○	
	歴史的風致維持向上地区計画		○	
	沿道地区計画		○	
	集落地区計画		○	