

勝浦市都市計画提案制度の手引

令和7年4月 施行

勝浦市

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（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け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勝浦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勝浦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。

②千葉県との調整

勝浦市の決定する都市計画は、勝浦市都市計画審議会の議を経て決定されますが、その手続きの過程で、千葉県と協議する必要があります。そのため、市は提案しようとする都市計画案と千葉県の都市計画との整合について、千葉県に対し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千葉県への説明等、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。

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者（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貸権者。以下、「土地所有者等」といいます。）

- 2) まちづくりの促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
- ・ 禁固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4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、その刑の執行を終わり、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、都市計画法第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以上の同意が得られていること。

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。勝浦市に提案できる都市計画の内容は、決定権者が市町村である都市計画に限られます。（勝浦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

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。

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します。

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「勝浦市都市計画提案検討委員会」（以下、「検討委員会」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都市計画区域マスタープランと整合が図られていること

⑤勝浦市が策定した都市計画マスタープラン等の各種関連計画の方針に適合していること

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

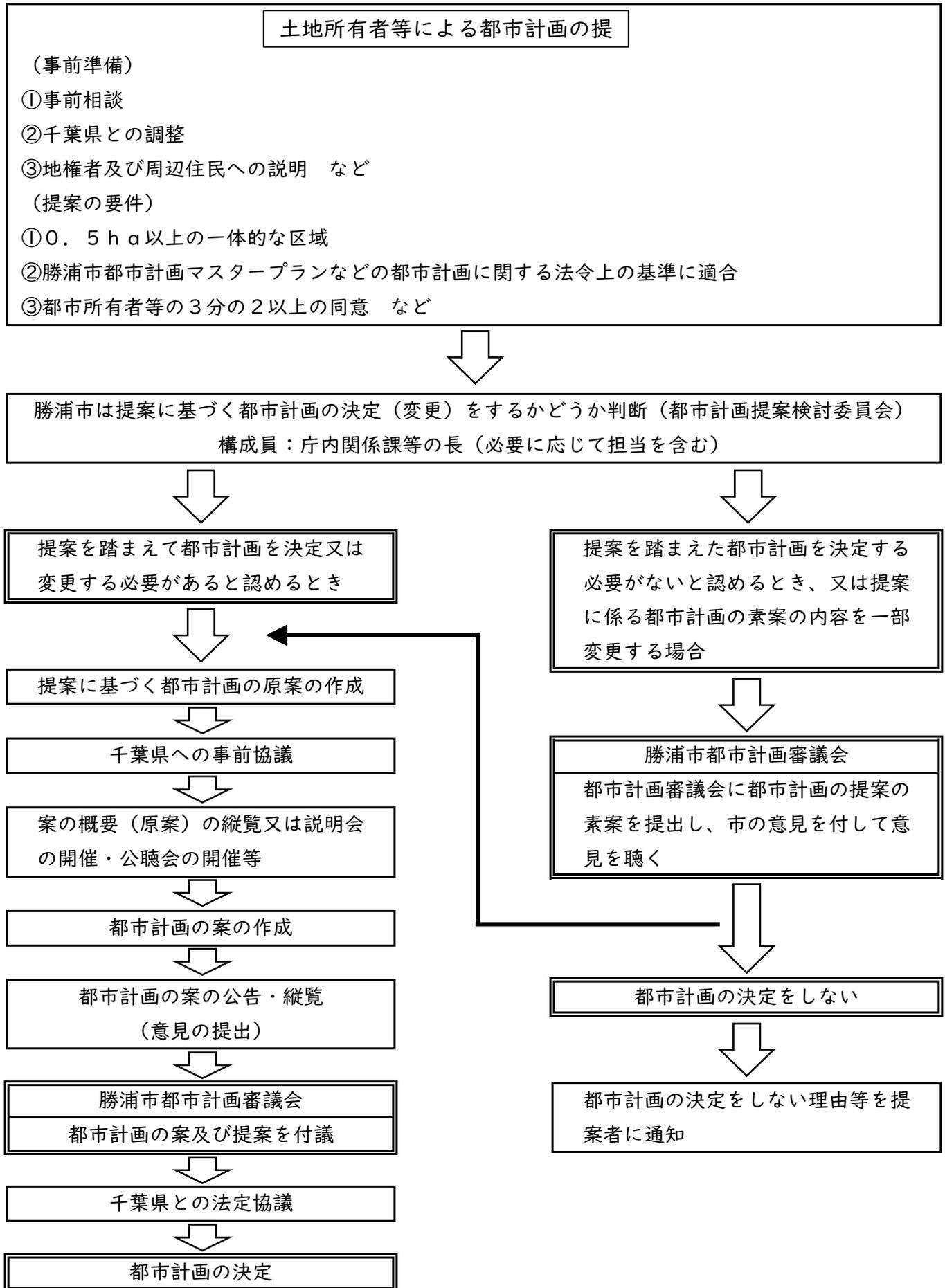
6. 相談窓口

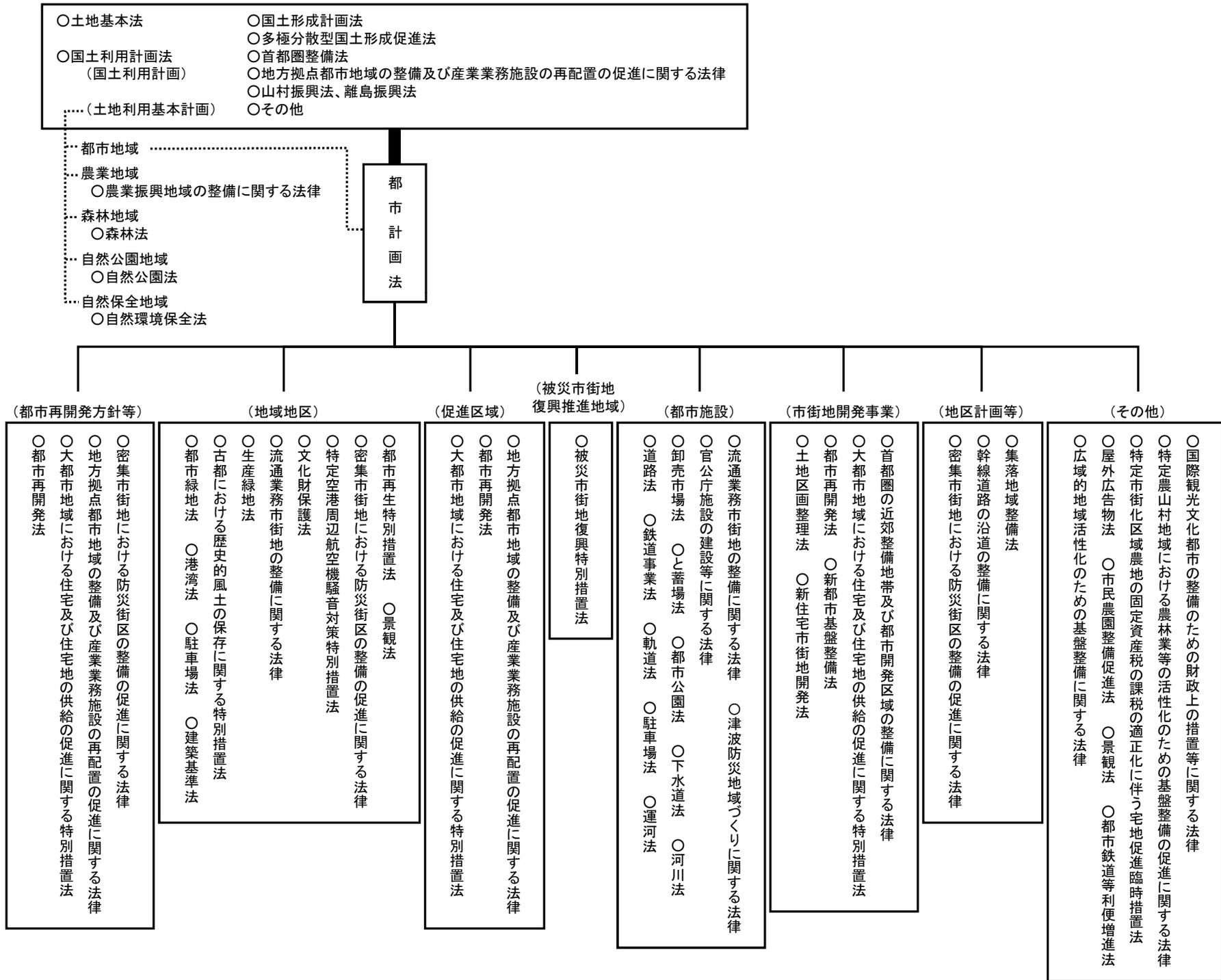
勝浦市都市計画提案制度について不明な点がございましたら、勝浦市都市建設課都市計画係（電話0470-73-6627）にお問い合わせください。

7. 勝浦市都市計画提案制度の手引の運用について

この手引は、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。

都市計画の提案制度のフロー





別表－２ 都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容		市町村 決 定	千葉県 決 定	都市計画の内容		市町村 決 定	千葉県 決 定		
都市計画区域			●	(近郊緑地特別保全地区)			●		
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			●	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）		●		
準都市計画区域			●		その他	○			
都 市 再 生 開 発 方 針	都市再開発の方針		●	地域 地区	緑化地域	○			
	住宅市街地の開発整備の方針		●		流通業務地区		●		
	拠点業務市街地の開発整備の方針		●		生産緑地地区	○			
	防災街区整備方針		●		伝統的建造物保存地区	○			
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分			●		航空機騒音障害防止地区		●		
地 域 地 区	用途地域	○			航空機騒音障害防止特別地区		●		
	特別用途地区	○			促進 区 域	市街地再開発促進区域	○		
	特別用途制限地域	○				土地区画整理促進区域	○		
	特別容積率適用地区	○				住宅街区整備促進区域	○		
	高層住宅誘導地区	○				拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○		
	高度地区・高度利用地区	○		遊休土地転換利用促進地区	○				
	特定街区	○			被災市街地復興推進地区	○			
	都市再生特別地区	○		市 街 地 開 発 事 業	土地区画 整理事業	面積50ha超（国、県 が施行する事業）		●	
	防火地域・準防火地域	○				面積50ha以下	○		
	特定防災街区整備地区	○			新住宅市街地開発事業		●		
	景観地区	○			工業団地造成事業		●		
	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）			●	市街地再 開発事業	面積3ha超（国、県 が施行する事業）		●
			その他		○			面積3ha以下	○
	駐車場整備地区		○			新都市基盤整備事業		●	
	臨港地区	重要港湾			●	住宅街区 整備事業	面積20ha超（国、県 が施行する事業）		●
		その他	○				面積20ha以下	○	
	歴史的風土特別保全地区				●	防災街区 整備事業	面積3ha超（国、県 が施行する事業）		●
	緑地保全 地 域	2以上の市町村の区域 にわたるもの		●	面積3ha以下		○		
		その他	○						

都市計画の内容		市町村 決定	千葉県 決定	都市計画の内容		市町村 決定	千葉県 決定	
市街地 開発事業等 予定区域	新住宅値が一開発事業の予定区域		●	水道	水道用水供給事業		●	
	工業団地造成事業の予定区域		●		その他	○		
	新都市基盤整備事業の予定区域		●	電気・ガス供給施設		○		
	面積20ha以上の一団の住宅施設の予定区域	○		下水道	公共 下水道	排水区域が2以上の市町村の区域		●
	一団地の官公庁施設の予定区域		●			その他	○	
	流通業務団地の予定区域		●		流域下水道			●
地区計画等	地区計画	○		その他		○		
	防災街区整備地区計画	○		汚物処理場・ゴミ焼却場		○		
	歴史的風致向上地区計画	○		産業廃棄物処理施設			●	
	沿道地区計画	○		地域冷暖房施設		○		
	集落地区計画	○		河川	一級河川・二級河川		●	
都市施設	道路	一般国道・都道府県道	●		準用河川	○		
		その他の道路	○					
		自動車専用道路	●		運河		●	
	都市高速鉄道			●	その他の水路		○	
	駐車場		○		学校	大学・高等専門学校		●
	自動車ターミナル		○			その他	○	
	空港	第1種・第2種・第3種		●	図書館・研究施設等		○	
		その他	○		病院・保育所等		○	
	その他の交通施設			●	市場・と畜場		○	
	公園・緑地	国、都道府県等が設置する面積10ha以上のもの		●	火葬場		○	
その他		○		一団地の住宅施設	2,000戸以上		●	
広場・墓園	国、都道府県等が設置する面積10ha以上のもの		●		2,000戸未満	○		
	その他	○		一団地の官公庁施設			●	
	その他の公共空地		○		流通業務団地			●
				電気通信事業用施設		○		
				防風・防火・防水・防雪及び防砂施設		○		
				防潮施設			●	

※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、千葉県にご相談ください。