

## 佐倉市都市計画の提案手続に関する要綱

### (趣旨)

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第21条の2の規定により市へ都市計画の決定又は変更の提案を行う手続について必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 計画提案 法第21条の2の規定により、市に提案される都市計画の決定又は変更の案をいう。
- (2) 都市計画の案 都市計画の決定又は変更に当たり、佐倉市都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）に付議又は諮問を行うために、市長が作成する都市計画の案をいう。
- (3) 周辺住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 計画提案の対象となる土地の区域（以下「計画提案区域」という）に存する自治会及び町内会並びに計画提案区域に隣接する自治会及び町内会（計画提案区域に接する土地が道路、公園等の公共用地であるときは、当該公共用地を挟んで接する自治会又は町内会を含む。）の区域内の住民

イ 冬至日において、計画提案に伴い計画される予定建築物（最高の高さが10メートルを超えるものに限る。ウにおいて同じ。以下「予定建築物」という。）の地盤面で午前9時から午後3時までの間に生じる日影を受ける建築物若しくは土地の所有者又は当該建築物に居住する者

ウ 予定建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害の影響を受けると予測される地域の建築物の所有者又は当該建築物に居住する者

エ イ又はウに該当する土地の区域に存する自治会又は町内会の代表者

2 前項に規定するもののほか、この要綱において使用する用語の意義は、法及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）の例による。

（事前相談）

第3条 計画提案を行おうとする者（以下「計画提案者」という。）は、当該計画提案の内容等について、市長に都市計画提案事前相談書（別記様式第1号）を提出し、事前相談をするものとする。

2 市長は、前項の規定による相談があったときは、都市計画に関する情報の提供等必要な支援を行うものとする。

3 市長は、必要があると認めるときは、計画提案の内容等について千葉県その他の関係行政機関と事前調整を行うものとする。

4 計画提案者は、計画提案の区域内の土地所有者及び区域外の周辺住民等に対して計画提案の内容等を十分に説明し、理解を得るように努めるものとする。

（都市計画の提案）

第4条 計画提案者は、次に掲げる書類に別表に掲げる計画提案を添付して都市計画の提案をするものとする。

（1）都市計画提案書（別記様式第2号）

（2）計画提案者の提案要件を証する書類

（3）土地所有者等同意状況一覧表（別記様式第3号）

（4）土地所有者等の同意書（別記様式第4号）

（5）計画提案の対象となる土地の区域に係る地図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条の地図をいう。）又は当該地図に準ずる図面の写し

2 前項第4号に掲げる土地所有者等の同意書は、権利者の登記が完了していない場合には、当該権利関係を証明するに足りる書類を併せて提出するものとする。

3 市長は、都市計画の決定又は変更をする必要性を判断するために必要と認めるときは、計画提案者に次の資料の提出を求めるものとする。

(1) 周辺環境等への影響の検討に関する資料（別記様式第5号）

(2) 周辺住民等への説明の経緯に関する資料（別記様式第6号）

(3) 前2号に掲げるもののほか、提案内容の説明に必要な資料

4 市長は、計画提案が法第21条の2第3項に規定する提案要件に適合していないと判断する場合には、速やかに、当該計画提案者に計画提案の補正を求め、又は提案要件不適合により都市計画の決定又は変更をすることができないことを通知しなければならない。

（土地所有者等の同意要件）

第5条 市長は、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について、次に掲げる基準により必要な同意要件を算定するものとする。

(1) 計画提案の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下同じ。）の区域内の土地について所有権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（以下「賃借権」という。）を有する者の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と同意した者が有する借地権の目的となってい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借地権の目的となっている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。

(2) 一筆の土地について複数の権利者がいる場合には、それぞれの権利者の共有持分に応じた地積を当該権利者の同意する地積とみなす。

（判断の基準）

第6条 市長は、計画提案について次に掲げる基準に基づき総合的な検討を行い、法第21条の3に規定する都市計画の決定又は変更の必要性を判断するものとする。

- (1) 法第13条に規定する都市計画基準その他都市計画に関して定められている法令の基準
- (2) 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）
- (3) 市のまちづくりに関する計画方針
- (4) 千葉県のまちづくりに関する計画方針
- (5) 計画提案の区域内の土地所有者との調整状況
- (6) 計画提案の区域外の周辺住民等との調整状況
- (7) 計画提案の区域内外の環境への影響
- (8) 早期事業化の実現性  
（意見聴取及び審査）

第7条 市長は、前条の規定により計画提案の検討をするときは、あらかじめ当該計画提案に係る行政機関の意見を聴くものとする。

2 市長は、必要と認めるときは、佐倉市都市計画提案審査委員会（以下「委員会」という。）において計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更の必要性を審査させるものとする。

3 委員会は、次に掲げる者をもって構成する。

- (1) 副市長
- (2) 企画政策部長
- (3) 財政部長
- (4) 産業振興部長
- (5) 環境部長
- (6) 土木部長
- (7) 都市部長
- (8) 上下水道部長
- (9) その他委員会が必要と認める部等（佐倉市行政組織規則（昭和46年佐倉市規則第11号）第3条に規定する部等をいう。）の長

- 4 委員会の運営を円滑に進めるため、佐倉市都市計画提案審査委員会幹事会（以下「幹事会」という。）を置く。
- 5 幹事会は、次に掲げる者をもって構成する。
  - (1) 企画政策課長
  - (2) 財政課長
  - (3) 商工振興課長
  - (4) 生活環境課長
  - (5) 土木管理課長
  - (6) 都市計画課長
  - (7) 建築指導課長
  - (8) 市街地整備課長
  - (9) 経営企画課長
  - (10) その他委員会が必要と認める課等（佐倉市行政組織規則第3条に規定する課等をいう。）の長（計画提案の採用）

第8条 市長は、計画提案の内容の全部又は一部を採用すべきと判断したときは、当該計画提案の内容を実現するための都市計画の案を作成し、都市計画の決定又は変更手続を行うものとする。

- 2 市長は、前項の都市計画の案を作成したときは、都市計画の案の作成通知書（別記様式第7号）により、計画提案者に通知しなければならない。
  - 3 前項の通知を受けた計画提案者は、市長の作成した都市計画の案に対して市長の指定する日までに自己の意見を書面で提出することができる。
  - 4 市長は、作成した都市計画の案を都市計画審議会に付議するときは、当該計画提案及び前項の計画提案者からの意見書を併せて都市計画審議会に提出しなければならない。
- （計画提案の不採用）

第9条 市長は、計画提案の内容の全部を採用できないと判断するときは、都市計画提案の検討経過通知書（別記様式第8号）により当該計画提案者に通知しなければならない。

2 前項の通知を受けた計画提案者は、市長の指定する日までに自己の意見を書面で提出することができる。

3 市長は、不採用と判断する計画提案について、当該計画提案及び前項の計画提案者意見書並びに市長の採用できないと判断する理由書を都市計画審議会に提出し、意見を聴かなければならない。

4 市長は、前項の規定により都市計画審議会の意見を聴いた結果、計画提案について採用しないことが適当でないとは判断したときは、計画提案の採否について再度検討するものとする。

5 市長は、第3項の規定により都市計画審議会の意見を聴いた結果、都市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ないと判断したときは、都市計画提案の不採用決定通知書（別記様式第9号）により、当該計画提案者に通知しなければならない。

（公表等）

第10条 市長は、計画提案の提出を受けたときは、計画提案を採用する場合にあつては都市計画の決定又は変更の告示日まで、不採用の場合にあつては前条第5項の通知を行う日まで、都市計画提案書及び計画提案について、都市計画課において閲覧に供し、ホームページで公表するものとする。

2 前項の規定による公表等を行う場合において、佐倉市情報公開条例（平成13年佐倉市条例第2号）第7条各号に該当する情報は、公表しない。

3 第1項の規定による公表があつたときは、市民及び利害関係人は、公表された計画提案について、市長の指定する日までに市に意見書を提出することができる。

4 市長は、計画提案を採用する場合には都市計画の決定又は変更の告示後に、

不採用の場合は前条第5項の通知後に、計画提案、市長の判断及びその理由をホームページで公表するものとする。

(補則)

第11条 この要綱に定めるもののほか、計画提案の手續に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則 (平成25年8月30日決裁25佐計第206号)

この要綱は、平成25年8月30日から施行する。

附 則 (平成26年3月17日決裁25佐総第1690号)

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則 (平成30年3月29日決裁29佐行第587号)

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (平成30年9月25日決裁30佐計第272号)

1 この要綱は、平成30年9月25日から施行する。

2 この要綱の施行の際現に改正前の要綱の規定により提案されているものについては、なお従前の例による。

附 則 (令和2年3月31日決裁佐計第637号)

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則 (令和4年3月18日決裁佐行第913号)

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

別表（第4条関係） 計画提案

図書の種類	明示すべき事項
計画書	都市計画の種類、名称、位置及び区域等を明示し、計画提案の内容を説明するもの
総括図	佐倉市都市計画図（縮尺2万分の1）に計画提案に係る都市計画の位置及び区域を明示したもの
計画図	佐倉市基本図（縮尺2,500分の1）に計画提案に係る都市計画を明示したもの
参考図	新旧対照図、施設平面図、断面図その他市長が必要と認める図面



別記

様式第1号（第3条関係）

年 月 日

（宛先）佐倉市長

相談者 住所  
氏名 印  
（連絡先 — — ）

都市計画提案事前相談書

都市計画提案をしようとする区域の情報

区域の場所	
面積	h a
筆数	
土地所有者数	
現在の都市計画	区域区分： 市街化区域 ・ 市街化調整区域 用途地域： 建蔽率： % 容積率： % 高度地区： 都市施設： その他の制限：

都市計画提案の内容

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 都市計画図（写し）
  - 3 土地利用計画図
  - 4 公図
  - 5 その他市長が必要と認める書類

様式第2号（第4条関係）

年 月 日

（宛先）佐倉市長

提案者 住 所  
氏 名 印  
（連絡先 ）

都 市 計 画 提 案 書

都市計画法第21条の2第1項の規定により、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 <sup>2</sup> [公簿] m <sup>2</sup>
提案する都市計画の内容	
提案する理由	

※ 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すること。  
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3か月以内のもの）を添付すること。

計画提案者の提案要件を証する書類

土地所有者等（法第21条第1項）

- ・不動産登記事項証明書

特定非営利活動法人（法第21条第2項）

- ・法人登記事項証明書

民法第34条の法人（法第21条第2項）

- ・法人登記事項証明書

都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法第15条）

- ・法人登記事項証明書

様式第3号（第4条関係）

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 (m <sup>2</sup> )	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		m <sup>2</sup>	人
同意者計		筆		m <sup>2</sup>	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 (m <sup>2</sup> )	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		m <sup>2</sup>	人
同意者計		筆		m <sup>2</sup>	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 (m <sup>2</sup> )	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		m <sup>2</sup>	人
同意者計		筆		m <sup>2</sup>	人

	筆数	地積	人数	備考
権利者全体	筆	m <sup>2</sup>	人	①～③の合計
3分の2の数	筆	m <sup>2</sup>	人	権利者全体に対する2/3
同意者合計	筆	m <sup>2</sup>	人	①～③の合計

様式第4号（第4条関係）

土地所有者等の同意書

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	佐倉市
地目	
地積	
権利の種類	
共有持分	①持分割合 ②持分面積

【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、当該権利者が押印すること。
- ※ 権利者本人の自筆による署名をすること。
- ※ 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すること。
- ※ 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りる書類を添付すること）。
- ※ 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すること。

様式第5号（第4条関係）

周辺環境等への影響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		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水道	
	⑦下水道	
	⑧公園等	
	⑨廃棄物等	
	⑩その他	

様式第6号（第4条関係）

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すること。

※ 説明会等で使用した説明資料を添付すること。

様式第7号（第8条関係）

年 月 日

提案者 様

佐倉市長 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佐倉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 日までに書面にてご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 決定又は変更を行う理由

担当：



様式第8号（第9条関係）

年 月 日

提案者 様

佐倉市長 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計画提案につきましては、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。最終的な採否につきましては、佐倉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 日までに書面にてご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

担当：

様式第9号（第9条関係）

年 月 日

提案者 様

佐倉市長 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、佐倉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

担当：