

地区計画等の申出制度の手引き

令和4（2022）年11月

成 田 市

目 次

1. 地区計画と申出制度.....	1
(1)地区計画とは	
(2)申出制度とは	
(3)申出することが出来る者	
(4)申出の要件	
2. 申出に関する手続きについて.....	3
(1)事前相談制度	
(2)地区申出制度のフロー	
3. 様式集.....	5
第1号様式 事前相談書	
第2号様式 申出書	
第3号様式 土地所有者等一覧表	
第4号様式 同意書	
第5号様式 土地所有者等及び住民等への説明に関する書類	
第6号様式 事前相談取下書	
第7号様式 申出取下書	
参考 関連法令及び条例.....	13

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出来ます

- 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

地区計画のイメージ



(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出来ます。

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 ※P.14参照

地区計画で定める内容

- ①地区計画の区域
- ②地区計画の目標
- ③地区整備計画
- ④区域の整備、開発及び保全に関する方針

(3)申出することが出来る者

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

※ 本市のまちづくりの方針とは、千葉県定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、成田市総合計画「NARITA 未来プラン」、「成田市都市計画マスタープラン」、「市街化調整区域における土地利用方針」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、事前に事前相談書（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。

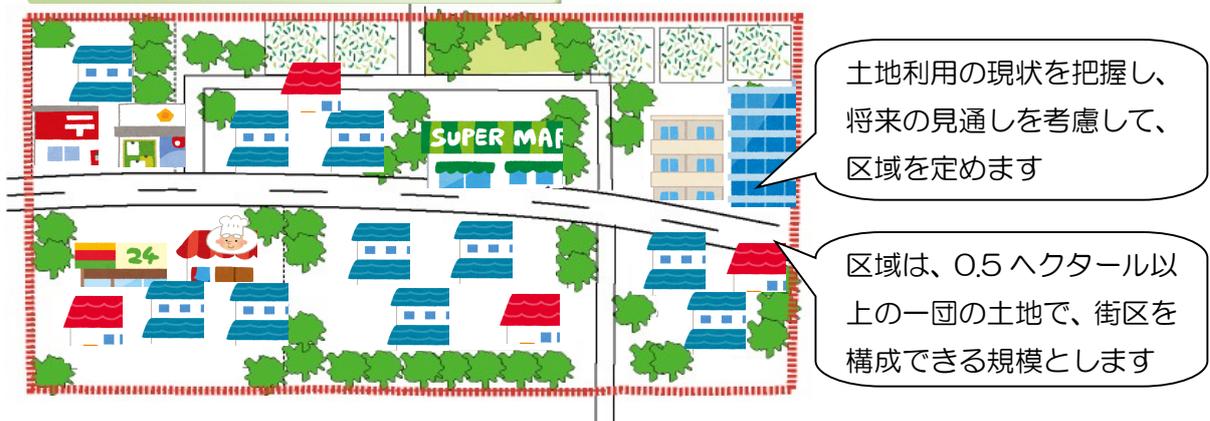
② 土地所有者等の同意

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。

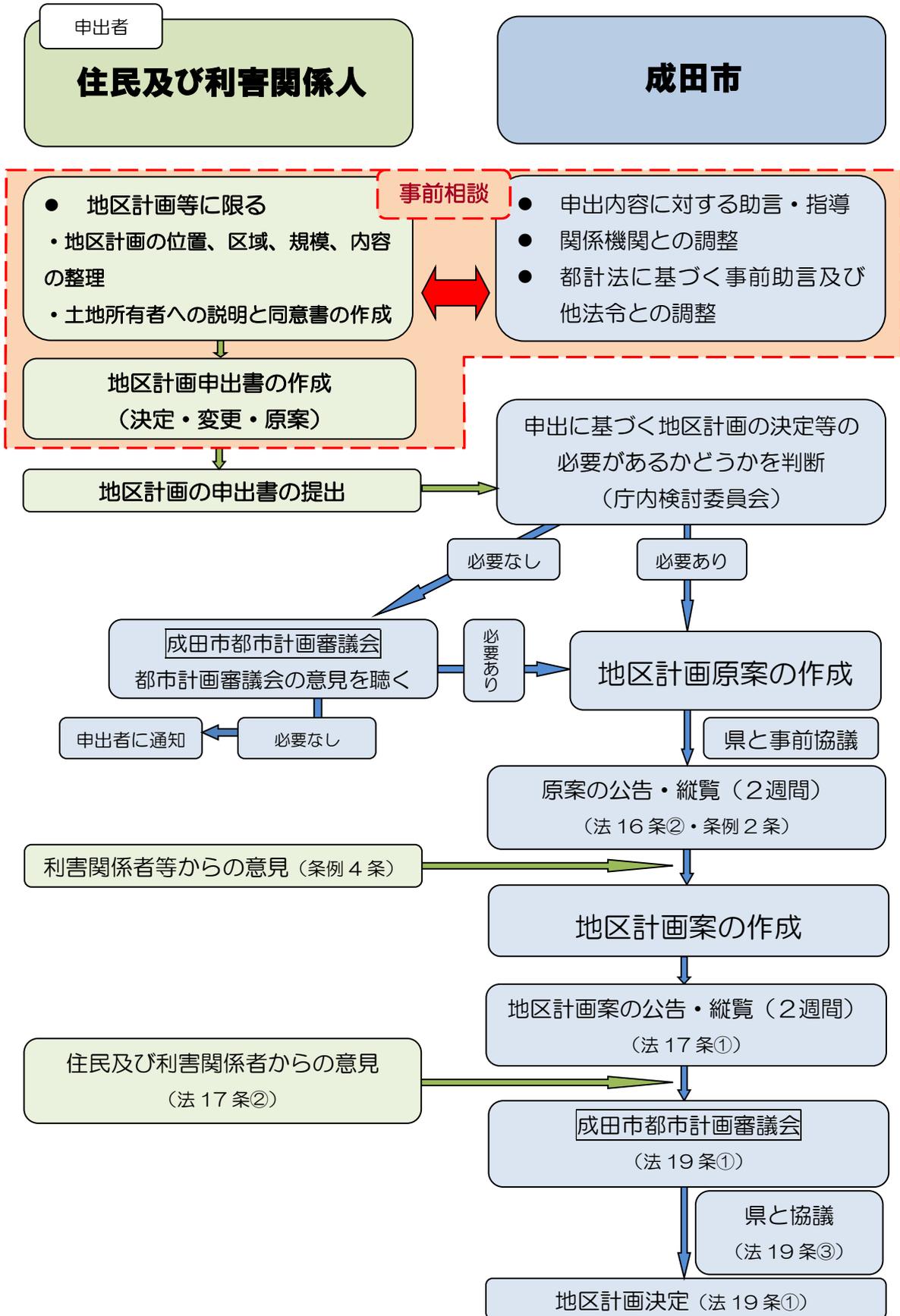
③ 地区計画の内容の検討

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、千葉県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、成田市総合計画「NARITA みらいプラン」、「成田市都市計画マスタープラン」、「市街化調整区域における土地利用方針」等に即したものであることが必要です。

地区計画の区域のイメージ



地区計画申出制度のフロー



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. 事前相談書（第1号様式）

《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）

2. 申出書（第2号様式）

《添付書類》

- ①申出者全てについての印鑑証明
- ②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）
- ③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）
※位置図・区域図については、事前相談時と変更がない場合は省略可能

3. 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（第3号様式）

《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）
- 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（第4号様式）

4. 土地所有者等及び住民等への説明に関する書類（第5号様式）

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ください。

5. 事前相談取下書（第6号様式）

6. 申出取下書（第7号様式）

第1号様式

事前相談書

年 月 日

(あて先) 成 田 市 長

住 所
相談者 氏 名 ⑩
連絡先

成田市地区計画等の案の作成手続に関する条例第5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	<input type="checkbox"/> 位置図（縮尺25,000分の1以上の地形図） <input type="checkbox"/> 区域図（縮尺2,500分の1以上の平面図） <input type="checkbox"/> その他（ ）
------	--

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記入し代表者印を押印してください。

第2号様式

地区計画等に関する申出書

年 月 日

(あて先) 成 田 市 長

住 所
 申出者 氏 名 (印)
 連絡先

成田市地区計画等の案の作成手続に関する条例第5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		<input type="checkbox"/> 地区計画等に関する都市計画の決定
		<input type="checkbox"/> 地区計画等に関する都市計画の変更
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 申出者全てについての印鑑証明 <input type="checkbox"/> 位置図（縮尺25,000分の1以上の地形図） <input type="checkbox"/> 区域図（縮尺2,500分の1以上の平面図） <input type="checkbox"/> その他（ ）	

(注) □のある欄には、該当する□内に✓印を記入してください。
 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ください。
 位置図・区域図については、事前相談時と変更がない場合は省略できます。

第3号様式

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	計	人			

添付書類	<input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 公図の写し (申出の対象区域内の全ての土地について) <input type="checkbox"/> 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ください。

「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ください。

第4号様式

同意書

(申出者氏名) 様

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

年 月 日

住所 _____

同意者 氏名 _____ (印)
(連絡先: _____)

土地の所在及び地番	地目	地積(m ²)	権利の種類	備考
合 計				

備考 「備考」には、共有名義の場合の権利持分を記載してください。

「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ください。

「氏名」は自署してください。

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ください。

第5号様式

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ください。
説明会で配布した資料を1部添付してください。

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 説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

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

第6号様式

事前相談取下書

年 月 日

(あて先) 成 田 市 長

住 所
相談者 氏 名 ⑩
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り下げます。

記

1. 地区計画等の種類
2. 区域の位置
3. 取下理由

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記入し代表者印を押印してください。

第7号様式

申出取下書

年 月 日

(あて先) 成 田 市 長

住 所
相談者 氏 名 ⑩
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り下げます。

記

1. 地区計画等の種類
2. 区域の位置
3. 取下理由

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記入し代表者印を押印してください。

参考

成田市地区計画等の案の作成手続に関する条例

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)第 16 条第 2 項及び第 3 項の規定により、地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)の提示方法及び意見の提出方法並びに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の申出の方法に関し必要な事項を定めるものとする。

(地区計画等の原案の提示方法)

第 2 条 市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日の翌日から起算して 2 週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の原案の内容のうち種類、名称、位置及び区域
- (2) 地区計画等の原案の縦覧場所

(説明会の開催等)

第 3 条 市長は、前条に定めるもののほか、必要があると認めるときは、説明会の開催、広報紙への掲載等の措置を講ずるものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第 4 条 法第 16 条第 2 項に規定する者は、第 2 条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合においては、同条に規定する縦覧期間満了の日の翌日から起算して 1 週間を経過する日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

(地区計画等に関する申出の方法)

第 5 条 法第 16 条第 3 項に規定する者は、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についての申出をしようとする場合においては、次に掲げるところに従い、第 2 条の規定による公告の日の前日までに、申出書により市長に申し出なければならない。

- (1) 当該申出に係る地区計画等の対象となる土地(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。)の区域が 0.5 ヘクタール以上の一団の土地の区域であること。

- (2) 当該申出に係る地区計画等の対象となる土地の区域について、当該土地の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(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なものを除く。以下「借地権」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。

(申出に対する判断等)

第6条 市長は、前条の規定による申出があったときは、当該申出を踏まえた地区計画等に関する都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該地区計画等に関する都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならない。

(申出を踏まえた地区計画等に関する都市計画の決定等をしない場合にとるべき措置)

第7条 市長は、第5条の規定による申出を踏まえた地区計画等に関する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、その旨及びその理由を、当該申出をした者に通知しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による通知をしようとする場合においては、あらかじめ成田市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成25年7月1日から施行する。

都市計画法（抜粋）

(地区計画等)

第12条の4 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

- (1) 地区計画
- (2) 密集市街地整備法第三十二条第一項の規定による防災街区整備地区計画

- (3) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第三十一条第一項の規定による歴史的風致維持向上地区計画
 - (4) 幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和五十五年法律第三十四号)第九条第一項の規定による沿道地区計画
 - (5) 集落地域整備法(昭和六十二年法律第六十三号)第五条第一項の規定による集落地区計画
- 2 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

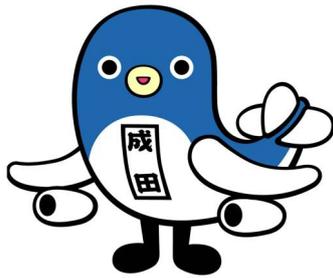
(都市計画基準)

第13条 都市計画区域について定められる都市計画(区域外都市施設に関するものを含む。次項において同じ。)は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画(当該都市について公害防止計画が定められているときは、当該公害防止計画を含む。第三項において同じ。)及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質を考慮して、次に掲げるところに従つて、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。この場合においては、当該都市における自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。

(公聴会の開催等)

第16条 略

- 2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。
- 3 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から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案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。



【問い合わせ先】

成田市都市計画課

〒286-8585 成田市花崎町 760 番地

T E L : 0476-20-1560

F A X : 0476-22-4493

E-mail : toshikei@city.narita.chiba.jp