

松戸市都市計画提案制度の手引き

令和7年6月

松 戸 市

目次

1. 趣旨	P 2
2. 提案できる都市計画について	P 2
3. 提案に先立つ協議等について	
① 事前相談	P 2
② 千葉県及び関係機関との調整	P 2
③ 地権者及び周辺住民への説明	P 2
4. 提案の要件について	
① 提案主体	P 3
② 提案要件	P 4
5. 提出書類について	P 4
6. 都市計画の提案の流れについて	P 5
7. 提案の提出に関する注意点について	P 5
8. 都市計画決定等の判断について	P 5
9. 提案に係る通知について	P 6
10. 相談窓口について	P 7
11. 松戸市都市計画提案制度の手引きの適用について	P 7
別表－1 都市計画の種類及び決定権者	P 8
別表－2 都市計画関係法令体系	P 11
別紙 都市計画提案制度のフロー図（松戸市）	P 12

1 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が高まっています。このような動きを踏まえ、平成14年に都市計画法（以下「法」という。）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に関与できることになりました。

この手引きは、法第21条の2の規定から法第21条の5までの規定に基づく都市計画決定又は変更の提案（以下「計画提案」という。）を行う際の、必要な手続きを定めています。

2 提案できる都市計画について

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。松戸市に計画提案できる内容は、市が決定権者である都市計画です。（松戸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。）

そのことを踏まえ、松戸市に計画提案する場合は、この手引きに従い提案して下さい。

また、千葉県が決定権者である都市計画については、県が定める都市計画提案制度の手引きに従い、県へ提案して下さい。（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発の方針等については、計画提案はできません。）

3 提案に先立つ協議等について

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、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」を始め、本市のまちづくり方針である「松戸市総合計画」、「松戸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、本市のまちづくり方針に即していることや、他の関連する計画と適合していること等について事前に相談をしていただくことで、より円滑な手続きが進められます。

まずは、別添「様式集」を参考にいただき、第1号様式「都市計画提案事前相談書」の提出をお願いします。

② 千葉県及び関係機関との調整

松戸市が決定する都市計画は、松戸市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の議を経て決定されますが、決定するまでの手続きの中で千葉県及び関係機関と事前に協議する必要があります。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 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。

4 提案の要件について

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。（法第21条の2）

- (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借権者（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「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) 都市緑化支援機構（都市緑地法第69条第1項）
- (7) 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）（法施行規則第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（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。

- 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当って必要な認知、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

計画提案を行うことができる要件は次のとおりです。

- (1) 都市計画区域又は準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。（法施行令第15条）
- (2) 計画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。なお、関係法令については、「別表-2」を参照してください。（法第21条の2第4項第1号）
- (3) 計画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。（法第21条の2第4項第2号）

なお、3分の2以上の同意の確認は、以下に掲げるところにより行うものとする。

(ア) 土地所有者等の権利者について

土地の所有者と借地権を有する者がそれぞれ同意者としての権利を有するものとし、算出された総権利者数と同意者の有する権利者数を比較して3分の2以上であること。

また、共有者又は共同借地権者で構成されている土地の場合は、土地所有者割合、借地割合に応じて按分して算出するものとし、割合が不明である場合は等分とする。

(イ) 面積について

所有者ごとの土地の地積とその土地に関する借地権ごとの地積の合計を計算し、総地積とし、同様の考え方で同意者の関係する土地の総地積を計算し、全体の総地積の3分の2以上であること。

5 提出書類について

計画提案に係る提出書類は以下のとおりです。別添「様式集」を参考に作成してください。その他、計画提案を評価するうえ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。

①は事前相談に係る提出書類、②～⑧は提案に係る提出書類、⑨は審議会開催に先立ち必要となる書類、⑩は提案した内容を修正もしくは取り下げする際に必要となる書類です。

提出書類		様式	提出先
①	都市計画提案事前相談書	第1号様式	都市計画課
②	提案書	第2号様式	所管課
③	計画概要書	第3号様式	所管課
④	土地所有者等の同意を得たことを証する書類	第4号様式、 第5号様式	所管課
⑤	土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書	第6号様式の1、2	所管課

⑥	上位計画、都市基盤及び周辺環境に関する調書	第7号様式の1～3	所管課
⑦	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	様式集P2参照	所管課
⑧	誓約書※ ¹	第8号様式	所管課
⑨	意見陳述書※ ²	第9号様式	所管課
⑩	都市計画提案取下げ書※ ³	第10号様式	所管課

※1 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である場合は、提出が必要となります。（法施行規則第13条の3）

※2 提案者は、この書類の提出により審議会に対し意見陳述することができます。併せて、審議会会長が必要と認めるときは審議会に出席し、計画提案の主旨や地域が抱える課題、計画提案の内容等についての意見を述べ、または説明することができます。

※3 提案の取下げは、この書類によりいつでも行うことができます。提案者は、提案が受理された後に提案内容を修正する場合には、原則としてこの書類を提出し、提案を取下げたうえで再度提案を行うものとします。ただし、土地所有者等の同意内容等に影響を与えない軽微な修正については、この限りではありません。

6 都市計画の提案の流れについて

別紙「都市計画の提案制度のフロー図（松戸市）（以下「フロー図」といいます。）」を参照してください。

7 提案の提出に関する注意点について

- ① 事前相談書については、都市計画課へ提出してください。
- ② 提案書等は、提案しようとする都市計画の所管課へ提出してください。
- ③ 提出された書類が提案に必要な要件を備えている場合はこれを受理し、当該提案について審査を行います。なお、審査中に書類に不備等が見られた場合は、提案者に書類の訂正を依頼します。（第16号様式）
- ④ 提出書類の訂正依頼に対し、3カ月が経過しても訂正されなかった時は、提案者が訂正を行う意思がないものとみなして提案を不受理とし、その旨を提案者に通知します。（第17号様式）なお、松戸市へ事前に連絡、相談等をしている場合は、この限りではありません。

8 都市計画決定等の判断について

都市計画提案の事前相談を受け、「松戸市都市計画提案評価委員会」（以下「評価委員会」といいます。）を開催します。（別紙、フロー図参照）

評価委員会では、次に示す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（法第21条の3）を行います。

- ① 提案された都市計画が「4 提案の要件」を満たしていること

- ② 「５ 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 松戸市が策定した「松戸市都市計画マスタープラン」と整合が図られていること
- ⑤ 松戸市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
- 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

９ 提案に係る通知について

① 都市計画案の概要の作成通知書（第１１号様式）

提案された都市計画案が、評価委員会で都市計画の決定又は変更の必要性が認められ、提案に基づく都市計画の概要（行政素案）を作成した際に、その内容と理由を提案者宛に通知します。

② 都市計画案の判断結果通知書（第１２号様式）

提案された都市計画案が、評価委員会で都市計画の決定又は変更の必要性が認められなかった際に、提案者宛に通知します。その後、審議会に意見を聴いた（諮問した）うえで、その結果（第１４号様式）を別途通知します。

③ 都市計画案の判断結果通知書（一部変更）（第１３号様式）

提案された都市計画案が、評価委員会内で内容の一部変更の必要があると認められた際に、提案者宛に通知します。その後、審議会に意見を聴いた（諮問した）うえで、その結果（第１４号様式又は第１５号様式）を別途通知します。

④ 都市計画案に関する通知書（第１４号様式）

提案された都市計画案が、審議会に意見を聴いた結果、提案を踏まえた都市計画の決定（又は変更）を行わないと決定した際に、その旨と理由を提案者宛に通知します。

⑤ 都市計画の決定（変更）通知書（第１５号様式）

提案された都市計画案が、所定の手続き及び審議会の議決を経た結果、都市計画決定（又は変更）が決まり、告示、縦覧が行われた際に、その内容と理由を提案者宛に通知します。

⑥ 都市計画案訂正依頼書（第１６号様式）

提出された書類に不備等が見られた場合は、提案者に書類の訂正を求めます。提案者は、提案が受理された後に提案内容を修正する場合には、原則として都市計画提案取下げ書（第１０号様式）を提出し、提案を取下げたうえで再度提案を行うものとします。ただし、土地所有者等の同意内容等に影響を与えない軽微な修正は、この限り

ではありません。

⑦ 不受理通知書（第17号様式）

上記訂正依頼に対し、3ヶ月が経過しても訂正されなかったときは、提案者が訂正を行う意思がないものとみなして、提案を不受理とし、その旨を提案者に通知します。ただし、事前に松戸市へ連絡、相談等をしている場合は、この限りではありません。

10 相談窓口について

都市計画提案制度・書類の提出先等について不明な点がありましたら、松戸市街づくり部都市計画課 計画班（電話 047-366-7372）にお問合せください。

また、都市計画はその種類により担当する課が分かれていますので、ご質問内容に応じて担当課が対応いたします。

千葉県が決定権者である都市計画提案については、千葉県 県土整備部 都市整備局 都市計画課（電話 043-223-3162）にお問い合わせ下さい。

11 松戸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6月2日から提案される都市計画について適用されます。

別表－１

都市計画の種類及び決定権者

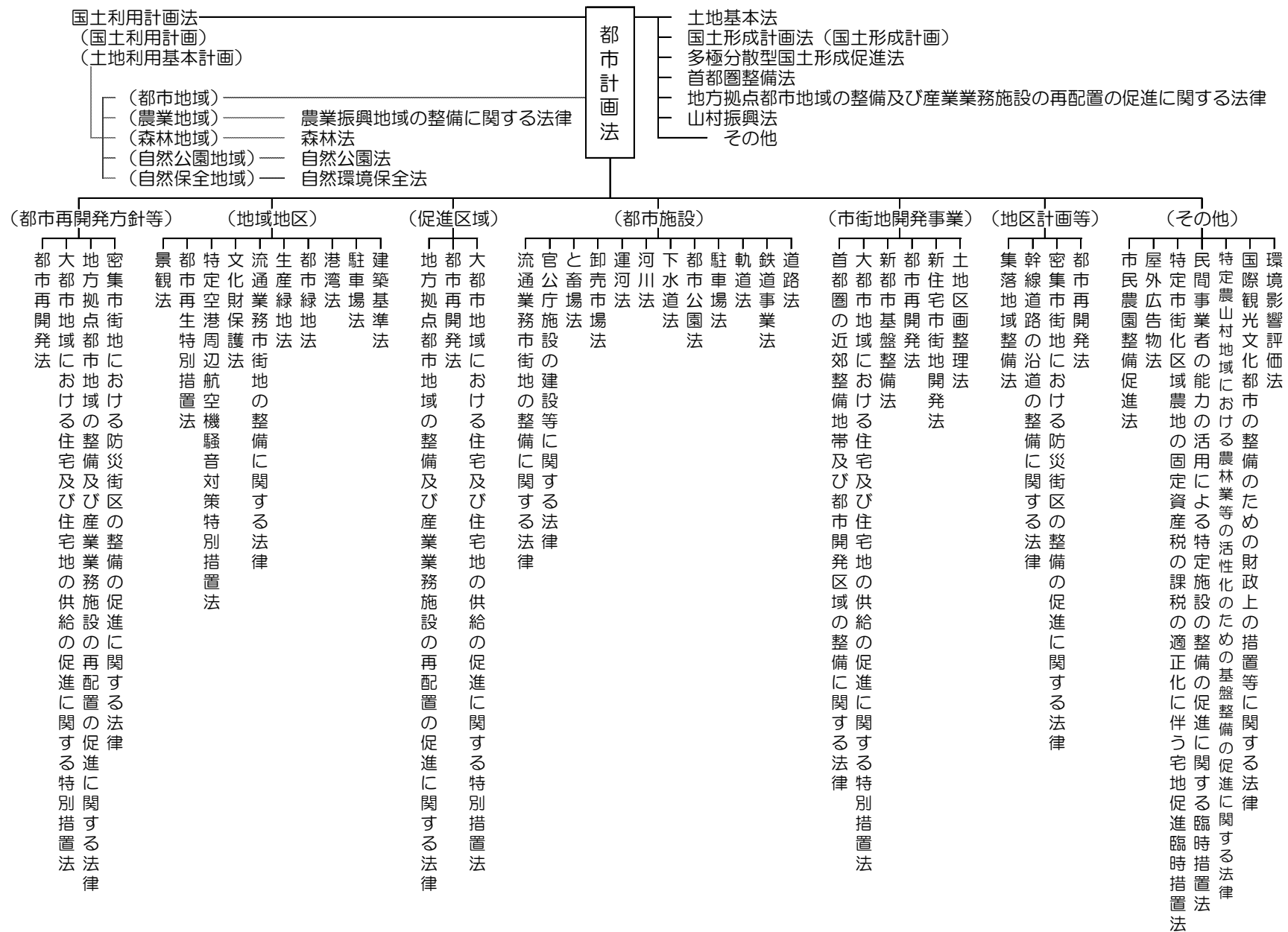
都市計画の内容			決定権者	
			松戸市	千葉県
都市計画区域				○
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				○
準都市計画区域				○
方針等	都市再開発	都市再開発の方針		○
		住宅市街地の開発整備の方針		○
		拠点業務市街地の開発整備の方針		○
		防災街区整備方針		○
区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）				○
地域地区	用途地域		○	
	特別用途地区		○	
	特定用途制限地域		○	
	特例容積率適用地区		○	
	高層住居誘導地区		○	
	高度地区・高度利用地区		○	
	特定街区		○	
	都市再生特別地区			○
	居住調整地域		○	
	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	国際戦略湾港、国際拠点湾港、重要湾港		○
		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		○
		その他	○	
	緑化地域		○	
	近郊緑地特別保全地区			○

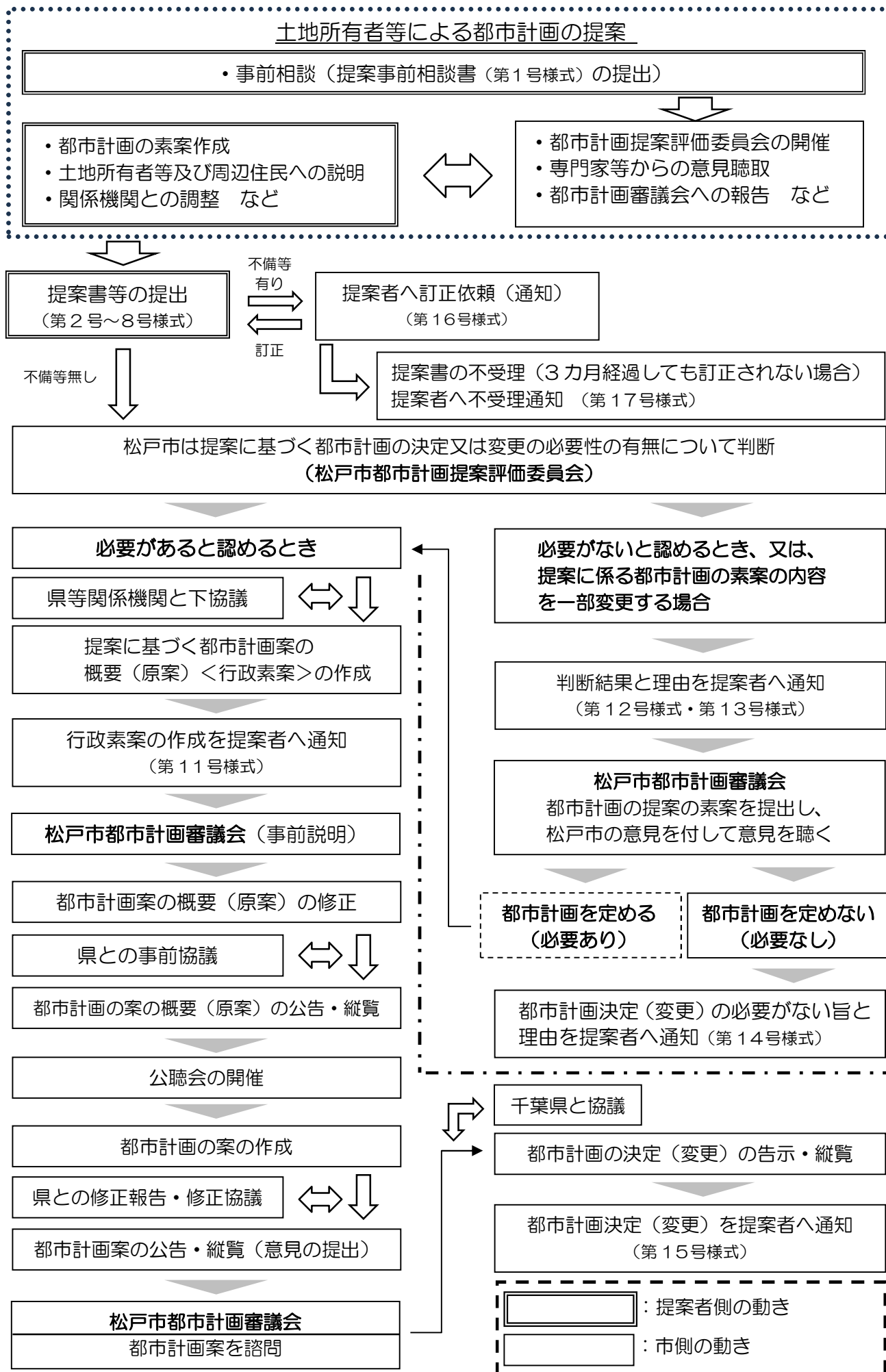
	流通業務地区			○	
	生産緑地地区		○		
	伝統的建造物群保存地区		○		
	航空機騒音障害防止地区			○	
	航空機騒音障害防止特別地区			○	
促進 区域	市街地再開発促進区域		○		
	土地区画整理促進区域		○		
	住宅街区整備促進区域		○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○		
遊休土地転換利用促進地区			○		
被災市街地復興推進地域			○		
市街地 開発事業	土地区画整理事業	面積50ha超 (国又は県が施行すると見込まれるもの)		○	
		その他	○		
	新住宅市街地開発事業			○	
	工業団地造成事業			○	
	市街地再開発事業	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		○		
都市 施設	道路	一般国道・都道府県道			○
		その他の道路	自動車専用道路		○
			その他	○	

都市施設	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		○
	污水处理場・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		○	

※ 内の都市計画決定又は変更は提案することができません。

別表一 2 都市計画法関係法体系





※取下げは随時行うことができます