

宮崎市都市計画提案制度の手引き



1. 都市計画提案制度について

まちづくりへの関心が高まるなか、住民やまちづくりのNPO等が主体となったまちづくりに対する多くの取組みが見られるようになりました。このような状況から、平成14年の都市計画法の改正により都市計画の提案を土地所有者等の住民がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として「都市計画提案制度」が創設されました。

また、平成18年の都市計画法の改正により都市計画提案権者の拡充が行われ、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する民間企業も提案ができるようになりました。

2. 提案の要件について

2-1 提案できる都市計画（都市計画法第21条の2第1項）

都市計画の提案制度は、まちづくり全般を対象としており、提案することができる都市計画の種類は限定していません。ただし、都市計画区域マスタープラン等は、都市計画の提案の指針となるべきものであるため、提案制度の対象とされておられません。

なお、宮崎市に提出できる都市計画の案件は市決定のみであり、県決定の案件については、宮崎県に提案することになります。（市決定と県決定の案件の区分けは、3ページをご覧ください。）

2-2 提案できる方（都市計画法第21条の2第1項及び第2項）

都市計画の提案をできる方の要件は次のように定められています。

○土地所有者等

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。）を有する方です。提案者は、一人でも数人共同しても可能です。

※対抗要件とは、すでに当事者間で成立していた法律関係・権利関係を相手方又は第三者に対して主張するための法律要件をいいます。

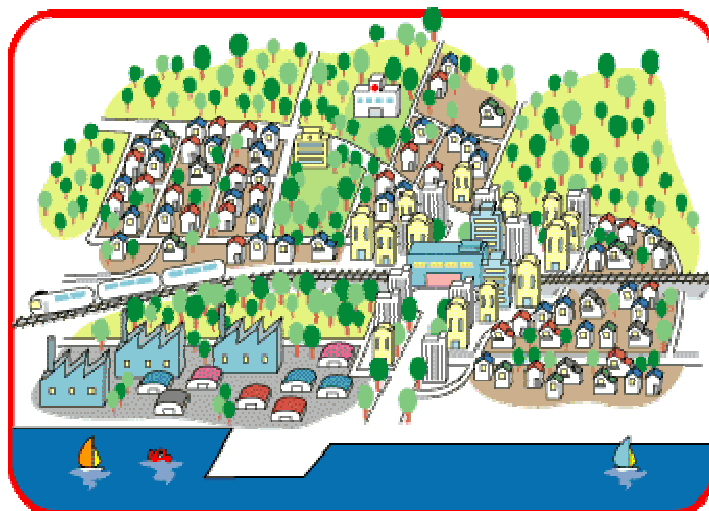
○まちづくり団体等

- 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促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項の特定非営利活動法人
- 民法第34条で定める法人その他の営利を目的としない法人
- 独立行政法人都市再生機構
- 地方住宅供給公社
- 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都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第13条の3で定める団体

2-3 提案に必要な要件（都市計画法第21条の2第3項）

提案できる土地の要件は、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0.5ha以上の一団の土地であることが必要であり、また、次の要件を満たす必要があります。

- ◆ 計画提案に係る都市計画の素案の内容が、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こと。
- ◆ 計画提案に係る都市計画の素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。）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。



計画通りになったワン！



2-4 都市計画を定めるもの（県決定と市決定の案件の区分け）

※現在宮崎市で決定しているものを記載

都市計画の種類		市決定	県決定		備考
			国土交通大臣の同意【不要】	国土交通大臣の同意【必要】	
区域区分	市街化区域	—	—	○	
	市街化調整区域				
地域地区	用途地域	○	—	—	
	特別用途地区	○	—	—	
	準防火地域	○	—	—	
	高度利用地区	○	—	—	
	風致地区	○（10ha未満）	○（10ha以上）	—	
	臨港地区	○	—	○（重要港湾：宮崎港）	
	駐車場整備地区	○	—	—	
都市施設	一般国道	—	—	○	
	都道府県道	—	○（4車線未満）	○（4車線以上）	
	その他の道路	○（4車線未満）	○（4車線以上）		
	都市高速鉄道	—	—	○	
	駐車場	○	—	—	
	公園・緑地・広場	○（10ha未満）	○（10ha以上）	○（国が設置するもの）	
	墓園	○（10ha未満）	○（10ha以上）	—	
	下水道（公共下水道）	○（その他）	○（排水区域が2以上の市町村の区域）		
	都市下水道	○	—	—	
	ごみ焼却場・汚物処理場	○	—	—	
	河川	○（準用河川）	○（二級河川）	○（一級河川）	
	市場・火葬場	○	—	—	
	防火水槽	○	—	—	
市街地開発事業	土地区画整理事業	○（50ha以下）	—	○（50ha超）	
	新住宅市街地開発事業	—	—	○	
	市街地再開発事業	○（3ha以下）	—	○（3ha超）	
地区計画	地区計画	○	—	—	

◆土地所有者等の同意率の算定方法

土地所有者等及び土地の地積の3分の2以上の同意に対する考え方は、次のとおりであり、両方を満足することが、提案の要件となります。

なお、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（例えば、市道・公園等）は、同意率の対象にはなりません。

1. 土地所有者等の権利者数の3分の2以上の同意とは？

土地所有者等とは、当該土地の所有権又は借地権（建物の所有を目的とする対抗要件を備えた権利）を有する方全てが総権利者数となります。そのうち同意を得た権利者数が3分の2以上であれば、この要件を満足することになります。

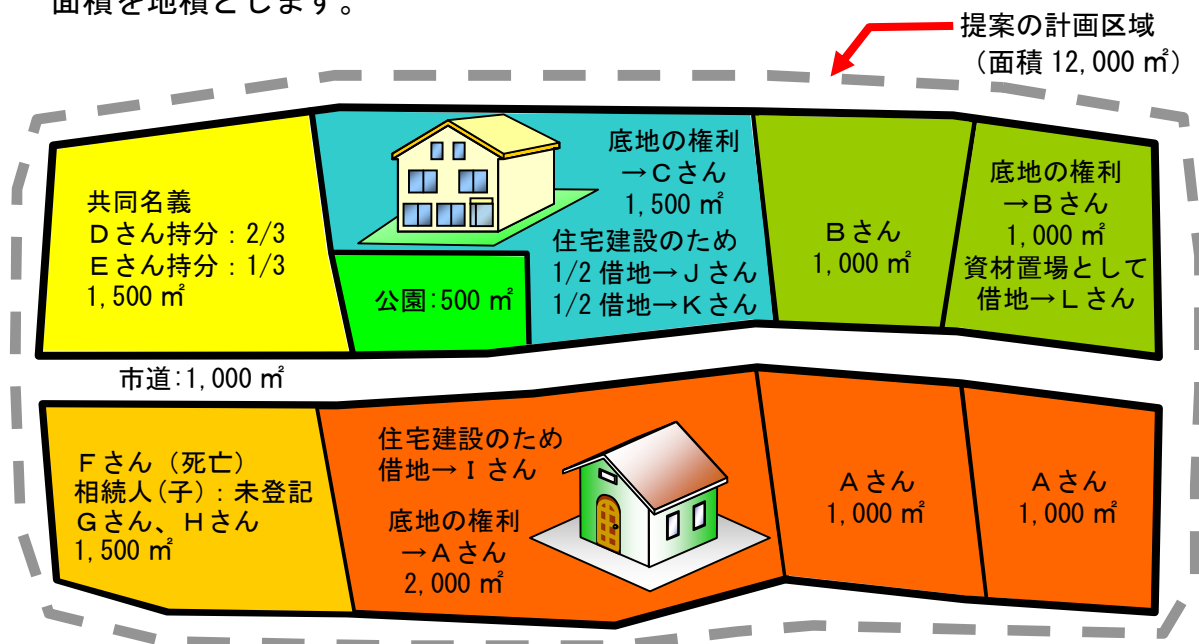
なお、共有者又は共同借地者は、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し、割合が不明の場合においては等分とします。

2. 土地の地積の3分の2以上の同意とは？

当該土地の底地地積と借地権ごとの地積の合計を当該土地の総地積とします。そのうち同意を得た地積の合計数が3分の2以上であれば、この要件を満足することになります。

なお、共有者又は共同借地者で構成される土地については、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し、割合が不明の場合においては等分とします。

また、地積の計算では、実測図（隣接する土地所有者との境界確認が済んでいるものに限る。）がある場合は、その実測面積を地積とし、実測図がない場合は、公簿面積を地積とします。



土地所有者等の考え方

Aさん→1人	Gさん→1/2人
Bさん→1人	Hさん→1/2人
Cさん→1人	Iさん→1人
Dさん→2/3人	Jさん→1/2人
Eさん→1/3人	Kさん→1/2人
Fさん→0人	Lさん→0人
市道→0人	公園→0人
権利者数計 7人	

土地の地積の考え方

Aさん→4,000 m²	Hさん→750 m²
Bさん→2,000 m²	Iさん→2,000 m²
Cさん→1,500 m²	Jさん→750 m²
Dさん→1,000 m²	Kさん→750 m²
Eさん→500 m²	Lさん→0 m²
Fさん→0 m²	市道→0 m²
Gさん→750 m²	公園→0 m²
総地積 14,000 m²	

No.	権利者名	面積 (㎡)	筆数	権利の種類	権利者数	同意状況
1	A	4,000	3	所有権	1	○
2	B	2,000	2	所有権	1	○
3	C	1,500	1	所有権	1	×
4	D	1,500	1	所有権 持分 2/3	2/3	○
5	E			所有権 持分 1/3	1/3	×
6	F	—	—	死亡	—	—
7	G	1,500	1	所有権 持分 1/2	1/2	○
8	H			所有権 持分 1/2	1/2	○
9	市道	(1,000)	1	所有権 (公共用地)	—	—
10	公園	(500)	1	所有権 (公共用地)	—	—
小 計		10,500 (12,000)	10	※ () は、提案区域 の面積	5	—
11	I	2,000	1	借地権	1	○
12	J	1,500	1	借地権 持分 1/2	1/2	○
13	K			借地権 持分 1/2	1/2	×
14	L	—	—	借地権 (建物なし)	—	—
小 計		3,500	2		2	—
合 計		14,000	13		7	—

①提案区域の面積 「要件:0.5ha (5,000 ㎡) 以上の一団の土地」
 $14,500 \text{ ㎡} \geq 0.5\text{ha} (5,000 \text{ ㎡})$ ⇒提案要件を満たしている。

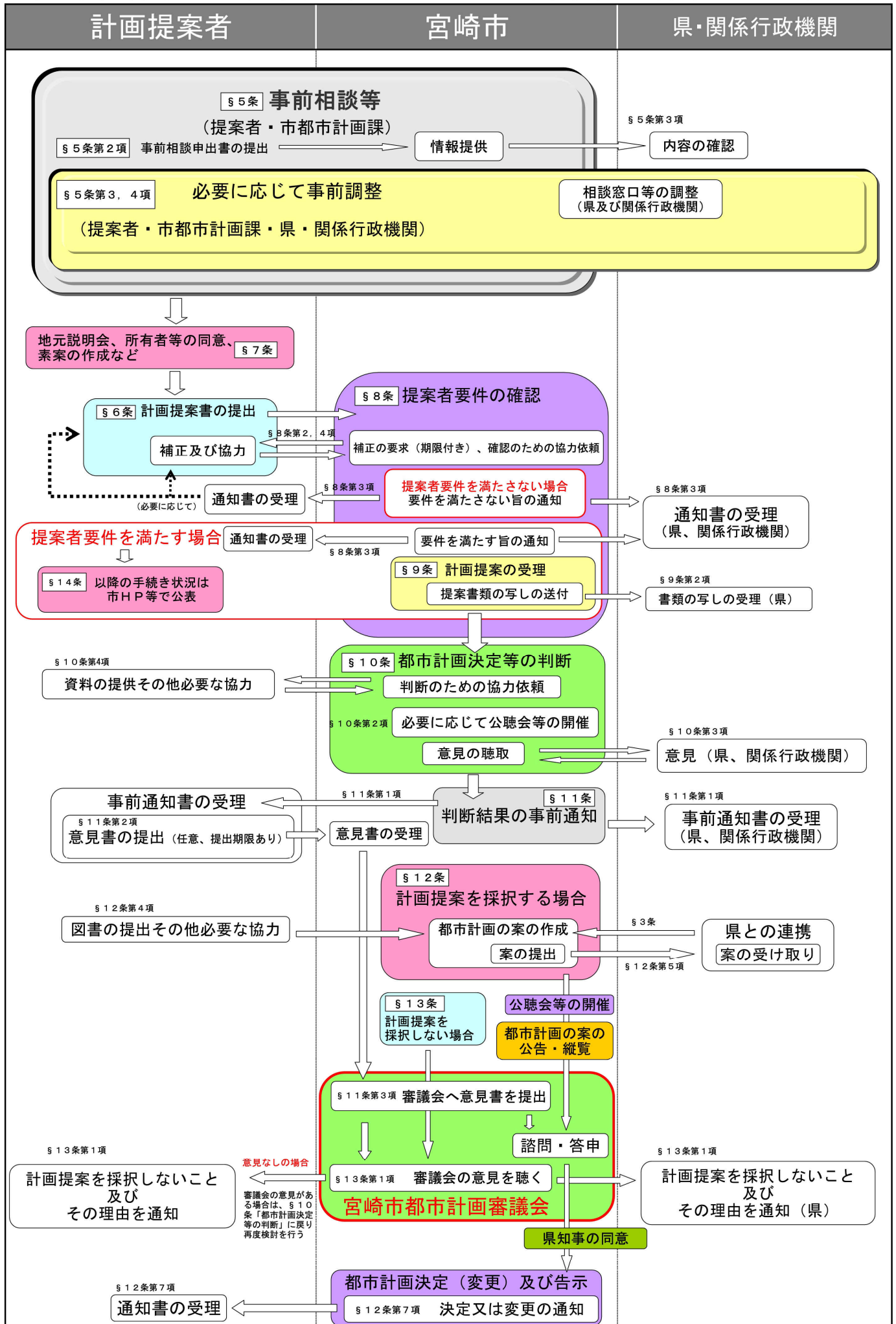
②土地所有者等の同意率 「要件：権利者数の3分の2以上」
 同意者数 = A (1) + B (1) + D (2/3) + G (1/2) + H (1/2) + I (1) + J (1/2)
 =5.1/6

同意率 = $5.1/6 \div 7 \div 73.81\% \geq 2/3 (\div 0.67)$
 ⇒提案要件を満たしている。

③土地の地積の同意率 「要件：総地積の3分の2以上」
 同意面積 = A (4,000) + B (2,000) + D (1,500 × 2/3) + G (1,500 × 1/2) +
 H (1,500 × 1/2) + I (2,000) + J (1,500 × 1/2)
 =11,250 ㎡

同意率 = $11,250 \div 14,000 \div 80.36\% \geq 2/3 (\div 0.67)$
 ⇒提案要件を満たしている。

宮崎市 都市計画提案制度運用フロー図（市決定の都市計画の場合）



3. 提案の提出書類について

都市計画の提案を行う際は、「都市計画の素案」として、次の図書を宮崎市都市整備部都市計画課に提出してください。

なお、事前相談により、市は提案の内容及び手続き等について、助言及び指導を行います。また、宮崎県が定める都市計画については、宮崎県への提出になります。

1. 計画提案の事前相談

(1) 事前相談申出書（様式第1号）

計画提案の相談があった場合、市から計画提案の手続き等について、説明、助言又は情報提供を行います。計画提案に係る都市計画の素案作成途上の適切な段階において、手続きに向けた協議開始の起点を明確にする観点から、提出していただくものです。

2. 提出書類

(1) 計画提案書（様式第2号）

提案者の住所・氏名（法人の場合は、その名称、代表者の氏名を記載）及び連絡先、添付書類を記載したもの

(2) 都市計画の素案

イ 都市計画素案説明書（様式第3号）

提案に係る都市計画の種類、名称、位置及び区域、計画提案の素案、土地所有者等の同意の状況等を記載したもの

ロ 都市計画の図書

- ・総括図（縮尺が2万5千分の1以上の都市計画図で、概ねの計画区域を表示したもの）
- ・計画図（縮尺が2千5百分の1以上の現況図に、計画区域、計画提案に係る都市計画の種類及び内容を表示したもの）
- ・位置図（縮尺が2千5百分の1以上の現況図に、計画区域、町界又は字界を表示したもの）

(3) 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

①提案者が土地所有者等の場合

イ 提案区域の土地公図の写し及び登記簿謄本又は登記事項証明書（全部事項証明）

ロ 共同提案書届出書（様式第4号）（※数人共同して提案する場合）

②提案者が特定非営利活動法人、公益法人、その他の非営利法人、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社の場合

イ 法人の登記簿謄本若しくは登記事項証明書、定款又は寄付行為の写し

③提案者が「まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体」の場合

イ 省令第13条の3第1号に規定する要件に適合することを証する書類
(様式第5号)

ロ 「後見登記等に関する法律」(平成11年法律第152号)に基づき指定
法務局等が交付する後見等の登記がないことの証明書(役員全員のもの)
(※省令第13条の3第2号イの確認のため)

ハ 省令第13条の3第2号ロ又はハに該当する者がいないことの誓約書
(様式第6号)

ニ 市町村が交付する身分証明書(役員全員のもの)

ホ 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書

ヘ 定款、規約その他団体の根本規則の写し

(4) 提案区域内の土地所有者等の同意を得たことを証する書類

イ 土地所有者等の同意状況調書(様式第7号)

持分割合が不明の場合は等分とする。また同意状況には、○又は×を記入。
複数ページにわたる場合は、番号を書き直し、通し番号にしてください。

ロ 土地所有者等同意書(様式第8号)

氏名(法人にあっては、代表者の氏名)は権利者が必ず自署し、押印して
ください。但し、身体の障害等により自署できない場合は、当該権利者から
委任された者が記入することが可能です。この場合は、委任状を添付して
ください。

ハ 提案区域の土地公図(不動産登記法第14条第1項に規定する地図又は同条
第4項に規定する地図に準ずる図面)の写し及び土地登記簿謄本又は登記事
項証明書(全部事項証明)、借地権を有する者が当該借地権の目的である土地
の上に所有する建物の登記簿謄本又は登記事項証明書(全部事項証明)が必
要です。
但し、登記が完了していない場合は、その権利関係を証する書類が必要です。

(5) 事業計画に係る書類

イ 事業計画概要書(様式第9号)

予定している事業の種別、業務代行者、工事着手・工事予定年月日等を記載
したもの

ロ 事業施行者資力信用申告書(様式第10号)

施行者の概要、事業の経歴等を記載したもの

ハ 納税証明書

計画提案者(事業の施行に係る業務の全部を委託する場合は、除きます。)
又は業務代行者の所得税(事業施行者が法人の場合は、法人税)の納税証明
です。

二 業務代行に関する契約書の写し又はこれに相当する書類

ホ 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書（事業施行者が法人の場合です。）

（６）計画提案に係る提出書類に関し、官公署が発行する証明書、登記簿謄本、登記事項証明書及び公図の写しは、交付後３ヶ月以内のものとします。

（７）その他提案の判断に必要とする資料

イ 土地所有者等及び周辺住民等への説明等の経緯に関する資料（様式第１１号）

ロ 周辺環境等への影響の検討に関する資料（様式第１２号）

ハ 関係行政機関等との調整状況に関する資料

二 その他計画提案の内容の説明が必要があると認められる資料

なお、提出書類の内容が満たされていない場合は、提案者に対して補正するよう求めます。

適正に補正が行われた場合は、当該提案制度による提案として取り扱いますが、提案が都市計画法第２１条の２の規定による計画提案者に係る要件を満たさない（必要に応じて定めた期日までに提案の補正が行われない場合を含みます。）と確認したときは、その旨及びその理由を計画提案者に通知します。



問い合わせ先

宮崎市都市整備部都市計画課計画係

住 所：〒880-8505

宮崎市橘通西１－１－１（第二庁舎７階）

電 話：0985-21-1811

e-mail：3Otosike@city.miyazaki.miyazaki.jp



活力と緑あふれる太陽都市