ひろしま西風新都の根幹的都市基盤施設整備に係る開発者負担要綱

平成元年11月30日 制定

平成8年4月1日 一部改正

平成28年10月1日 一部改正

(趣旨)

第1条 この要綱は、官民協調の基にひろしま西風新都（以下「西風新都」という。）の都市づくりの円滑な推進を図るため、開発者負担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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 根幹的都市基盤施設 次に掲げる施設をいう。

ア 広域的な幹線道路（中筋沼田線、五日市石内線及び広島西部丘陵都市建設実施計画（以下「実施計画」という。）に定める広島沼田道路（現名称 広島西風新都線）をいう。）

イ 都市内幹線道路（実施計画に定める内環状道路、外環状道路及び中央道路（現名称 環状線及び西風新都中央線）をいう。）

ウ 新交通システム（実施計画に定める長楽寺から広島広域公園前までの区間に限る。）

エ 広域的な幹線下水道（実施計画に定める沼田幹線及び石内幹線をいう。）

オ 都市内幹線下水道（広域的な幹線下水道と実施計画に定める計画開発地区を結ぶ幹線下水道をいう。）

(2) 事業宅地 住宅用地、工業用地、学術・研究用地、ゴルフ場用地等の開発事業により造成される用地（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14項に規定する公共施設に係る用地を除く。）をいう。

(対象事業)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる全ての要件を満たす開発事業（以下「対象事業」という。）について適用する。

(1) 市街化調整区域等における次に掲げる開発事業であること。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条本文の規定に基づく開発行為

イ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第1項又は第2項の規定に基づく土地区画整理事業

ウ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第8条第1項又は第11条の規定に基づく宅地造成に関する工事

(2) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発事業であること。

(3) 活力創造都市ひろしま西風新都推進計画2013（以下、「推進計画」という。）に基づいて行う開発事業であること。

(4) 開発区域に含まれる平地部（開発区域内の土地であって、丘陵部（開発区域内の土地であって、開発行為の許可等の申請時における固定資産税課税台帳の現況地目

が山林とされているものその他これと一体をなしているものをいう。)を除いたものをいう。)の面積が開発区域面積の2分の1未満である開発事業であること。

(開発者負担)

第4条 西風新都の都市づくりを推進するため、対象事業を行う者(以下「対象事業者」という。)は、次条により決定する事業宅地(以下「負担事業宅地」という。)を開発者負担として本市に無償で提供するものとする。

- 2 負担事業宅地の取得の時期は、原則として、宅地造成工事の竣工時とする。
- 3 市長は、第1項に規定する負担事業宅地の提供が適当でないとき認めるときは、対象事業者との協議により、当該負担事業宅地の評価額に相当する額の金銭負担に代えることができる。
- 4 市長は、開発行為の許可等に際して、前3項の規定に基づく負担事業宅地の提供等について契約を対象事業者と締結するものとする。
- 5 市長は、前項の契約変更の必要が生じた場合は、対象事業者と協議のうえ、変更契約を締結するものとする。
- 6 市長は、負担事業宅地を処分し、その代金を、根幹的都市基盤施設の整備資金その他の西風新都の都市づくりの事業費に充当するものとする。

(負担事業宅地の決定方法等)

第5条 負担事業宅地の基準となる基準負担額は、別表第1に掲げる算式により算定した額に、土地利用の区分ごとに別表第2に掲げる負担調整率を乗じて得た額とする。

- 2 前項により乗ずる負担調整率について、対象事業において土地利用の種類が複数ある場合においては、開発区域面積から当該開発区域内の存する都市内幹線道路の用地の面積を除いた面積(以下「都市内幹線道路整備後の開発面積」という。)に対するそれぞれの土地利用面積の比率に土地利用の種類に対応する別表第2の負担調整率を乗じて得た比率を合算したものとする。ただし、当該合算による負担調整率については、小数第5位未満を切り捨てるものとする。
- 3 負担事業宅地の位置及び区域並びに面積は、別表第3に掲げる算定式による面積(以下「基準面積」という。)を基に、市長と対象事業者が協議して決定するものとする。

(評価委員)

第6条 市長は、土地の評価について経験を有する者3人を評価委員に選任するものとする。

- 2 市長は、負担事業宅地を定めようとする場合は、その評価について、前項の規定により選任された評価委員の意見を聴くものとする。

(この要綱に定めのない負担)

第7条 対象事業者の負担については、この要綱に規定するところによるほか、広島市宅地開発指導要綱(昭和48年10月1日制定)の規定の定めるところによる。

(委任規定)

第8条 この要綱の施行に関して必要な事項は、都市整備局長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成元年11月30日から施行する。

附 則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年10月1日から施行する。

別表第1（第5条関係）

根幹的都市基盤施設の整備により生ずる増進利益の算式

根幹的都市基盤施設整備後の土地評価額－根幹的都市基盤施設整備前の土地評価額

- (注1) 「根幹的都市基盤施設整備後の土地評価額」とは、都市内幹線道路整備後の開発面積（この場合、開発区域内に、推進計画上の計画開発地区及び計画誘導地区があるときは、当該計画誘導地区の面積を除く。）に、平成元年3月31日現在の評価基準時点において根幹的都市基盤施設が整備されているとした場合、市長が土地区画整理の土地評価手法によりその施設整備による増進として評価した、当該開発区域内の土地の評価額（1平方メートル当たりの単価）を乗じて得た額をいう。（次表参照）
- (注2) 「根幹的都市基盤施設整備前の土地評価額」とは、開発区域面積に、平成元年3月31日現在の評価基準時点で市長が不動産鑑定手法により評価した、当該開発区域内の土地の評価額（1平方メートル当たりの単価）を乗じて得た額をいう。（次表参照）

	1平方メートル 当たりの単価	土地評価額
根幹的都市基盤 施設整備前	市長が不動産鑑定手法に より設定した単価=A	A×開発区域面積
根幹的都市基盤 施設整備後	市長が土地区画整理の土 地評価手法である増進率 評価により設定した単価 =B	B×都市内幹線道路 整備後の開発面積

別表第2（第5条関係）

土 地 利 用	負担調整率
住 居 系	0.6
政策誘導系（学術・研究、業務、工業・流通等）	0.4
そ の 他	0.5

別表第3（第5条関係）

負担事業宅地の基準面積の算定式

$(\text{基準負担額} \div \text{根幹的都市基盤施設整備後の土地評価額}) \times \text{都市内幹線道路整備後の開発面積} \times \text{換地率}$

- (注1) 対象事業における基準負担額の算定に当たっては、百万円未満を切り捨てるものとする。
- (注2) 「換地率」とは、開発区域面積に対する換地面積の割合をいう。この場合において、「換地面積」とは、開発区域面積から公共用地、造成事業経費充当のための事業宅地等の面積を差し引いた事業宅地面積をいい、当該換地面積の確定に当たっては、負担土地率（基準負担額 $\div$ 根幹的都市基盤施設整備後の土地評価額）を基に、開発収支計画を考慮して、市長と対象事業者が協議して決定するものとする。