

広島市都市計画提案制度手続要領

(趣旨)

第1条 この要領は、広島市決定の都市計画に対する都市計画法の第21条の2若しくは第75条の9又は都市再生特別措置法第37条の規定に基づく提案制度の手続きについて、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 本要領で用いる用語の定義は以下のとおりとする。

- (1) 土地所有者等 提案に係る区域内の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
- (2) まちづくりNPO等 まちづくりの推進を図ることを目的とする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、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、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくは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第13条の3で定める団体
- (3) 都市計画協力団体 都市計画法第75条の5に基づき広島市が指定する団体
- (4) 都市再生事業を行おうとする者 都市再生緊急整備地域内において、都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とし、都市再生特別措置法第2条の規定による都市開発事業を行おうとする者
- (5) 計画素案 提案される都市計画の素案
- (6) 行政素案 提案を踏まえて広島市が作成した都市計画の素案
- (7) 都市計画の案 都市計画の決定又は変更にあたり、公衆に公告・縦覧し、広島市都市計画審議会（以下「審議会」という。）に付議するために、広島市が作成する都市計画の最終案

(提案要件)

第3条 広島市に都市計画の決定又は変更を提案できる要件は、都市計画法の第21条の2若しくは同法第75条の9又は都市再生特別措置法第37条の規定に従い、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 都市計画法に基づく提案の場合

ア 提案できる者は、提案に係る区域内の土地所有者等若しくはまちづくりN

- PO等又は都市計画協力団体であること
 - イ 提案に係る区域内の土地所有者等又はまちづくりNPO等による提案にあつては、その区域が、都市計画区域内の0.5ha以上（都市計画法施行令第15条ただし書の規定に基づく計画提案に係る規模を定める条例による場合を除く）の一団の土地であること
 - ウ 都市計画協力団体による提案にあつては、当該都市計画協力団体の都市計画法第75条の5第1項に基づく指定の際に付された条件によるもの
 - エ 計画素案の内容が、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していること
 - オ 計画素案の対象となる土地（国又は地方公共団体が所有している土地で、公共施設として利用されている土地は除く）の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意を得ていること、かつ、同意した土地所有者等が所有又は賃借する土地の総地積の合計が、区域内の土地の総地積及び借地権の目的となっている土地の総地積の合計の三分の二以上となること
- (2) 都市再生特別措置法に基づく提案の場合
- ア 提案できる者は、都市再生事業を行おうとする者であること
 - イ 提案に係る区域が、0.5ha以上の事業規模を有する都市再生事業に係る土地の全部又は一部を含む一団の土地であること
 - ウ 計画素案の内容が、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していること
 - エ 計画素案の対象となる土地（国又は地方公共団体が所有している土地で、公共施設として利用されている土地は除く）の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意を得ていること、かつ、同意した土地所有者等が所有又は賃借する土地の総地積の合計が、区域内の土地の総地積及び借地権の目的となっている土地の総地積の合計の三分の二以上となること
 - オ 計画素案に係る事業が環境影響評価法第2条第4項の規定又は広島市環境影響評価条例第2条第2項の規定による対象事業に該当するものであるときは、同法第27条又は同条例第22条の規定による公告が行われていること
- 2 前項の規定における提案に係る区域の規模については、整備対象でない公共施設（道路、公園、広場等）を含めないものとする。
- 3 提案を行おうとする者は、提案に係る資料の作成の前に、様式1の提案手続き相談記録シート（以下「相談記録シート」という。）により、都市整備局都市計画課に事前相談を行うように努めるものとする。
- 4 広島市は、前項の規定に基づく事前相談その他の相談があつた場合には、都市計

画に関する情報の提供などの提案者への支援に努めなければならない。

(提出資料)

第4条 都市計画の決定又は変更の提案を行う者（以下「提案者」という）は、広島市に次の資料を提出しなければならない。

(1) 都市計画法に基づく提案の場合

ア 提案書（様式2の内容が記載されたもの）

イ 都市計画の素案（別表1の書類が添付されたもの）

ウ 土地所有者等の同意を証する書類（別表2の書類が添付されたもの）

(2) 都市再生特別措置法に基づく提案の場合

第1号及び次に掲げる資料とする。

ア 都市再生事業に関する計画書（様式3の内容が記載されたもの）及び図書（別表3の書類が添付されたもの）

イ 第3条第1項2号オに該当する事業の場合は、環境影響評価法第27条又は広島市環境影響評価条例第22条の規定による公告が行われたことを証する書類

ウ 提案に係る関係機関との協議状況に関する資料

2 提案者は、前項に定める資料のほか、必要に応じて次の資料を提出することとする。ただし、提案する都市計画の内容による必要な事項は別途定めることとする。

(1) 提案する都市計画の周辺環境への影響に関する資料

(2) 周辺住民等への説明の経緯に関する資料

(3) その他提案内容の説明に必要な資料

3 前2項に掲げる資料の提出先は、都市整備局都市計画課とする。

(提案の受理)

第5条 広島市は、前条の規定に基づき、前2条の要件を備えた資料の提出があった場合には、これを受理する。

2 広島市は、前条の規定に基づき提出された資料が、前2条の要件を備えていない場合には、提案者に資料の訂正を求めるものとする。

3 広島市は、前項の規定による資料の訂正要求に対し、提案者が訂正を行う意思がないことが確認された場合には、当該提案を不受理とする。

4 広島市は、前3項の手続き時には、相談記録シートに手続きの内容を記録するものとする。

(提案の審査)

第6条 提案の審査は、「広島市都市計画提案審査委員会（以下「委員会」という。）」を設置し、次の各号に掲げる事項について行う。ただし、提案する都市計画の内容による必要な事項は別途定めることとする。

(1) 都市計画法に基づく提案の場合

ア 別表4に掲げる広島市のまちづくりの方針への適合性及びまちづくりへの寄与の度合い

イ 提案に係る区域内の住民及び周辺住民との調整状況

ウ 提案に係る区域内外の環境の保全及び創造への配慮状況

エ 早期の事業化の可能性の有無（必要に応じて、隣接地との境界確定状況）

(2) 都市再生特別措置法に基づく提案の場合

第1号アからウ及び次に掲げる事項とする。

ア 都市再生特別措置法第15条の規定による都市再生緊急整備地域の地域整備方針への適合性

イ 事業実施の確実性

2 広島市は、前項に規定する審査の結果を受けて、提案の採用、不採用を判断する。提案を採用すると判断した場合は、これを踏まえた都市計画の決定又は変更の手続きを進めるものとする。

3 委員会の構成は次のとおりとする。ただし、必要に応じて、別表5に掲げる者を加えることとする。

(1) 都市整備局長

(2) 都市整備局次長

(3) 都市整備局都市計画担当部長

4 委員会の委員長は都市整備局長、委員長代理は都市整備局都市計画担当部長をもってあてることとする。

5 委員会には、必要に応じて、実務作業を行う作業部会を設けることができる。

(周辺住民等に大きな影響を与える提案についての手続き)

第7条 広島市は、受理した提案の内容が、周辺住民等に大きな影響を与えると判断する以下の場合にあっては、第6条の委員会開催に先立って、その内容を2週間以上ホームページで公開し、住民及び利害関係人から意見を募集することができる。

(1) 計画素案の対象となる土地の用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度に200%を加えた数値を超える数値を容積率の最高限度として定めるもの

(2) 計画素案に係る事業が環境影響評価法第2条第4項の規定又は広島市環境影響評価条例第2条第2項の規定による対象事業に該当するもの

- 2 広島市は、前項による意見を受理した場合には、その内容を第6条の委員会において報告しなければならない。
- 3 広島市は、前項による報告において、意見の個人名が識別可能な情報は非公開としなければならない。
- 4 提案者からの申し出があった場合には、広島市は提案者に対して、提案の内容及び第2項の意見への対応等について、委員会の場で説明することを認めることができる。

(受理した提案に係る情報の公開)

第8条 広島市は、第5条第1項の規定により受理した提案について、提案の内容、委員会の審査結果、採用、不採用の市の判断及び都市計画手続きの状況をホームページ等で公開するものとする。

- 2 広島市は、前項による情報の公開において、提案者や同意者等の個人名が識別可能な情報は非公開としなければならない。

(都市計画決定する場合の手続き)

第9条 広島市は、第6条第2項の規定により、提案を採用することを決定した場合は、必要に応じて提案の趣旨を踏まえた範囲内で計画素案の修正を行い、行政素案を作成する。

- 2 行政素案の作成は、当該提案に係る計画担当課が行う。
- 3 広島市は、作成した行政素案により、都市計画決定手続きを進める。この際の手続きは、行政発意による通常の都市計画手続きと同様とする。ただし、行政素案が計画素案とほぼ等しく、また、提案者が、計画素案について、本市が別途定める公聴会、説明会等の開催基準に準ずる形式により、公聴会、説明会等を開催したと認められる場合は、これを省略することができる。
- 4 広島市は、都市計画の案を審議会に付議するにあたり、併せて、当該提案に係る計画素案を提出しなければならない。

(都市計画決定しない場合の手続き)

第10条 広島市は、第6条第2項の規定により、提案を不採用とすることを決定した場合は、当該提案に係る計画素案を提出して、審議会の意見を聴かなければならない。

2 広島市は、前項の規定により審議会の意見を聴いた結果、提案を不採用とすることが適当と認められたときは、提案者に対し、すみやかに不採用の旨及びその理由を通知しなければならない。

3 広島市は、第1項の規定により審議会の意見を聴いた結果、提案を不採用とすることが適当でない認められた場合には、直ちに委員会を開催し、提案の採用について再度検討を行う。

(提案者による意見陳述)

第11条 広島市は、前2条の規定により審議会への付議又は審議会の意見聴取を行う場合は、提案者に対し、事前に審議会開催の通知を行うものとする。

2 提案者は、前項の規定による通知があった場合は、書面(様式4)により、審議会における意見陳述を申し出ることができる。

3 広島市は、前項の規定による申出があった場合には、原則としてこれを認めなければならない。

4 広島市は、第2項の規定による申出を認めない場合には、その理由を記載した書面により、提案者に通知しなければならない。

(庶務)

第12条 都市計画提案制度に係る庶務は、都市整備局都市計画課が行う。

(その他)

第13条 この要領で定めるもののほか、必要な事項については次の各号に示す基準に定めるものとする。

(1) 広島市都市再生特別地区の提案に関する取扱基準

(2) 広島市生産緑地地区の指定等に関する取扱基準

(3) 広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準

2 この要領で定めるもののほか、都市計画提案制度の運用に関し必要な事項は、都市整備局長が定める。

附 則

この要領は、平成15年7月31日から施行する。

附 則

この要領は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 24 年 11 月 29 日から施行する。

附 則

この要領は、令和元年 5 月 1 日から施行する。

(改元による様式の変更) 附 則

この要領は、令和 2 年 3 月 31 日から施行する。

(都市計画法施行令第 15 条ただし書の規定に基づく計画提案に係る規模を定める条例の制定及び広島市都市計画協力団体指定要綱の策定等に伴う変更

様式 1

提案手続き相談記録シート

1 事前相談の内容（できるだけ相談者が記入してください）

①相談者氏名		
②相談者連絡先	住 所 〒 _____ _____	
	電話番号 _____	
③提案地の場所	_____ 区 面積 _____ ha 土地所有者等の数（概数でも可） _____ 人	
④提案地の都市 計画決定の状 況	区域区分等	1. 市街化区域 2. 市街化調整区域 3. 準都市計画区域
	用途地域	
	建蔽率、容積率	建蔽率 _____ % 容積率 _____ %
	地区計画の有無	
	都市施設（道路、 公園等）の都市計 画決定状況	
⑤提案地に係る その他の建築 制限		
⑥相談の内容		
⑦備考		

※1 ④、⑤は、市役所ホームページ（<http://www.city.hiroshima.lg.jp/>）または、都市計画課及び各区役所建築課の端末機で確認できます。

※2 図面等があれば添付してください。

2 提案資料の提出状況

年 月 日	手続きの内容 (※)	提案者確認欄	広島市確認欄

※ 事前相談、提案書類の仮受付・訂正指示・受理・不受理等の手続きの内容を広島市が記載する。

提 案 書

広島市長 様

都市計画法第 21 条の 2・都市計画法第 75 条の 9・都市再生特別措置法第 37 条の規定に基づき、都市計画の決定又は変更について提案します。

なお、提出資料が事実と相違ないことを申し添えます。

令和 年 月 日

提案者 氏 名

住 所

連絡先

権利名等：所有権、借地権、法人、都市計画協力団体

提案説明書

提案の内容	都市計画の種類				
	位置				
	面積				
	区域		別添図面のとおり		
	提案理由				
提案する都市計画の内容					
参考事項	現行の都市計画の状況				
	都市計画法以外の規制の状況				
	同意状況	土地所有者等	(総数)	(同意者数)	(同意の割合)
		土地面積	(同意対象面積)	(同意面積)	(同意の割合)
	提案者としての要件を備えていることを証する書類		個人の場合は登記簿謄本等、団体の場合は登記簿謄本、定款等を添付してください。		
備考					

都市再生事業に関する計画書

1 事業の名称

2 事業の目的

3 事業区域

(1) 位置

(2) 面積 m^2

4 建築物及びその敷地の整備に関する事業の概要

(1) 建築物の建築面積等

建築物 番 号	階数	高 さ	建築面 積	延べ面 積	敷地面 積	延べ面積 の敷地面 積に対す る割合	建築面積 の敷地面 積に対す る割合
		m	m^2	m^2	m^2		
		m	m^2	m^2	m^2		
		m	m^2	m^2	m^2		
合 計			m^2	m^2	m^2		

注1 「建築物番号」の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において建築物ごとに付した番号を記入してください。

2 「階数」の欄には地階を除く階数を記入してください。

(2) 建築物の構造方法、設備及び用途

[建築物番号]
[構造方法]
[設備]
[用途]

注1 すべての建築する建築物について建築物ごとに作成してください。

2 [構造方法]の欄には、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・その他」の別を記入してください。

3 [設備]の欄には、設置する設備ごとに構造等を記入してください。

4 [用途]の欄には、建築基準法施行規則別紙の表の用途区分に従い、用途をできるだけ具体的に記入してください。

5 公共施設の種類及び規模

[公共施設番号]
[公共施設の種類]
[公共施設の規模]

注1 [公共施設番号]の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において公共施設ごとに付した番号を記入してください。

2 すべての整備する公共施設について公共施設ごとに作成してください。

3 [公共施設の規模]の欄には、公共施設の規模を公共施設の種類にも応じて適宜記入してください。

6 工事着手の時期及び事業施行期間

[事業の着手の予定年月日]	年	月	日
[事業の完了の予定年月日]	年	月	日

7 資金計画

	内 訳	金 額 (百万円)
支 出	用 地 費 除 却 費 整 地 費 建 築 費 事 務 費 借入金利息 ○ ○ ○	
	計	
収 入	自 己 資 金 借 入 金 (借入先) ○ ○ ○	
	計	

意見陳述申出書

広島市長 様

都市計画法第 21 条の 2・都市計画法第 75 条の 9・都市再生特別措置法第 37 条の規定に基づき、令和 年 月 日付で提案いたしました都市計画の提案に関して、下記のとおり、広島市都市計画審議会・広島市都市計画提案審査委員会での意見陳述を申し出ます。

記

意見陳述の要旨

令和 年 月 日

提案者 氏 名

住 所

連絡先

権利名等：所有権、借地権、法人、都市計画協力団体

別表1 都市計画の素案に必要な図書

(1) 計画書 都市計画の種類、名称、位置及び区域等、都市計画の内容を表示した文書
(2) 総括図 広島圏都市計画区域内又は広島湯来準都市計画区域内の各都市計画（提案に係る都市計画を含む）を表示し、これらの相互関係を明らかにした図面。原則として縮尺1/25,000の地形図を使用すること。 ※本市の都市計画総括図に、提案に係る都市計画を記入したものでも可
(3) 計画図 提案に係る都市計画の区域の範囲が明確に表示された図面。原則として縮尺1/2,500の図面とすること。
(4) 参考図（必要に応じて添付） 新旧対照図、施設平面図、断面図など

別表2 土地所有者等の同意を証する書類

(1) 土地所有者等一覧表及び隣接地の所有者等一覧表 ※土地所有者等においては同意の有無を併記すること ※原則として隣接地との境界は確定されていることとし、その旨を併記すること
(2) 土地所有者等の同意書 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画法の第21条の2若しくは第75条の9又は都市再生特別措置法第37条の規定に基づく都市計画の提案に対する同意である旨が記載されていること 提案者の氏名及び同意の日付が記載されていること 一筆ごとに、土地の所在地、権利名、土地面積、権利者の住所・氏名・連絡先が明記され、原則、権利者本人の自筆による署名、捺印があるもの（複数筆の権利者については、一括の同意書でも可） <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: right;">(参考)</p> <p style="text-align: center;">同 意 書</p> <p>(提案者氏名) 様</p> <p style="text-align: right;">令和 年 月 日</p> <p>都市計画法第21条の2・都市計画法第75条の9・都市再生特別措置法第37条の規定に基づく都市計画の決定又は変更の提案に関し、別添の都市計画の素案に同意します。</p> <p style="text-align: right;">署名 印</p> <p>所在地： 権利名： 面積： 住所： 氏名： 連絡先：</p> </div>
(3) 提案区域内等の土地の権利関係を明らかにする書類 区域内の土地及び隣接する土地に関する登記簿謄本、公図等（いずれも交付後3ヵ月以内のもの） ※未登記のものについては、その権利関係を証明する書類（契約書等）

別表3 都市再生事業に関する図書

(1) 方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図
(2) 縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び事業区域内に整備する公共施設の配置を表示した事業区域内に建築する建築物の配置図
(3) 縮尺、方位及び間取りを表示した建築する建築物の各階平面図
(4) 縮尺を表示した建築する建築物の二面以上の立面図

別表4 広島市のまちづくりの方針

(1) 広島市総合計画
(2) 都市計画法第6条の2第1項の規定による都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
(3) 都市計画法第18条の2第1項の規定による都市計画に関する基本的な方針
(4) その他広島市が定める部門計画、広島市緑の基本計画、広島市環境基本計画、広島市景観計画、水の都ひろしま構想、ひろしま都心活性化プラン 等

別表5 提案の審査に係る部署・職位及び内容

関係部署・職位	審査内容
環境局次長	環境影響評価に関する事
都市機能調整部長	都心の開発事業に関する事
都市機能調整部都市再開発担当部長	市街地開発事業に関する事
西風新都整備部長	西風新都のまちづくりに関する事
農林水産部長	農業政策に関する事
各区役所（農林）建設部長	各区の道路等に関する事
その他当該提案に係る部署の担当部長又は同等の職位の者	その他当該提案の内容に関する事