

尾道市都市計画提案制度手続要領を次のように定める。

平成31年3月22日

尾道市長 平谷 祐宏

尾道市都市計画提案制度手続要領

(趣旨)

第1条 この要領は、市が決定又は変更する都市計画に対して行われる都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第21条の2の規定に基づく提案制度の手続について、必要な事項を定めるものとする。

(提案者)

第2条 市に都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる者（以下「提案者」という。）は、次に掲げる者とする。

- (1) 次条第1項第2号に規定する一団の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（以下「土地所有者等」という。）
- (2) まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された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
- (3) 一般社団法人又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又は地方住宅供給公社
- (5) 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

(提案要件)

第3条 提案される都市計画の素案（以下「計画提案」という。）は、次に掲げる要件を満たさなければならない。

- (1) 市が決定又は変更する都市計画であること。
- (2) 計画提案に係る区域が、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。
- (3) 計画提案の内容が、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。

- (4) 計画提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。）の区域内の土地所有者等の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。
- 2 提案者は、計画提案を提出する前に、当該計画提案に係る区域内の全ての土地所有者等に対して、提案内容及び関連する計画についての説明を行い、土地所有者等の意見を尊重しつつ合意形成を図るよう努めなければならないほか、当該計画提案に係る区域の周辺住民に対しても提案内容、関連する計画及び周辺環境への影響等についての説明を行い、理解を得るよう努めるものとする。
- 3 提案者は、事前に都市部まちづくり推進課に相談するものとする。
- 4 市は、前項の規定に基づく事前相談があった場合には、都市計画に関する情報の提供及び各都市計画における市の方針（別紙1）についての助言を行うなど、提案者への支援に努めなければならない。

（提出書類）

第4条 提案者は、都市部まちづくり推進課に次に掲げる資料を提出しなければならない。

(1) 計画提案書（別表1、別記様式第1号）

(2) 計画提案（別表2）

(3) 土地所有者等の同意を証する書類（別表3、別記様式第2号、別記様式第3号）

2 市は、前項各号の書類のほか、提案の審査に必要な資料（別表4、別記様式第4号、別記様式第5号）の提出及び説明を提案者に求めることができる。

（提案の受理）

第5条 市は、前条の規定に基づき提出された書類が、第2条及び第3条第1項の要件を備えている場合は、これを受理し、当該計画提案について審査を行う。この場合において、提出書類がこれらの要件を備えていないときは、提案者に書類の補正を求めることができる。

2 市は、前項の規定による書類の補正要求に対し、提案者が補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し、都市計画決定等提案不受理通知（別記様式第6号）により提案者に通知しなければならない。

3 提案者は、市が計画提案を受理した後に計画提案の内容を修正する場

合には、原則として提案取下げ書（別記様式第7号）により提案を取り下げた後再度、計画提案書を提出するものとする。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ない。

4 市は、計画提案を受理するに当たっては、広島県、関係機関及び関係課に情報提供等を行う。

（提案の審査）

第6条 市は、受理した計画提案について、広島県、関係機関及び関係課の意見を踏まえ、都市計画決定（変更）判断の項目（別紙2）を基に総合的な評価を行い、採用又は不採用を決定する。

（提案の受理及び審査に係る判断）

第7条 市は、提案の受理及び審査の判断に当たって、必要がある場合は、尾道市都市計画審議会（以下「審議会」という。）を開催するものとする。

（都市計画決定する場合の手続）

第8条 市は、計画提案の採用を決定した場合は、提案者に都市計画の素案（以下「行政素案」という。）の作成に係る協力を文書で依頼し、都市計画の決定又は変更の手続を進める。

2 原則として計画提案を行政素案とするが、市は、必要に応じて計画提案の趣旨を踏まえた範囲内で計画提案を修正することができる。

3 都市計画決定手続は、通常都市計画決定手続と同様とする。ただし、第1項の規定により作成された行政素案が計画提案とほぼ等しく、かつ、提案者により計画提案について関係住民及び利害関係人に対して説明会が行われ、計画提案にこれらの意見が十分に反映されていると認められる場合は、市は、公聴会、説明会等を省略することができるものとする。

4 市は、公衆に公告・縦覧した都市計画の案（行政素案を基に作成したもの）を審議会に付議するに当たり、当該都市計画の案に合わせて当該計画提案を提出しなければならない。ただし、都市計画の案が当該計画提案の内容を全部実現するものについては、この限りでない。

5 当該都市計画の案が都市計画決定又は変更された場合には、市は、都市計画決定（変更）通知書（別記様式第8号）により提案者にその旨を通知しなければならない。

（都市計画決定しない場合の手続）

第9条 市は、計画提案を採用しないと決定した場合は、当該計画提案につき審議会に諮問し（別記様式第9号）、意見を聴かななければならない。

2 市は、前項の規定により審議会の意見を聴いた結果、審議会が計画提案を不採用とすることが適当と認めたときは、提案者に対し、速やかに

不採用の旨及びその理由を都市計画決定（変更）提案不採用通知（別記様式第10号）により通知しなければならない。

- 3 市は、第1項の規定により審議会の意見を聴いた結果、審議会が計画提案を不採用とすることが適当でないとした場合には、計画提案の採用又は不採用について再度検討を行う。

（提案者による意見陳述）

第10条 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、別記様式第11号により事前に審議会の開催について通知する。

- 2 提案者は、前項の規定による通知があった場合は、意見陳述申出書（別記様式第12号）により審議会において意見陳述をすることができるものとする。この場合において、意見陳述をすることができる者は1案件につき1人とする。

（提案に係る情報公開）

第11条 市は、計画提案について内容及び採用又は不採用の理由をホームページ等において公表する。ただし、尾道市情報公開条例（平成12年条例第8号）第6条各号に掲げる情報に該当する事項は非公開としなければならない。

（手続の期間）

第12条 市は、計画提案に係る手続を遅滞なく処理しなければならない。ただし、用途地域に関する計画提案のうち、法第6条に規定する基礎調査等の結果に基づき行う都市計画変更手続と同時期に処理することが適当と認められるものについては、当該時期に処理することができる。

（雑則）

第13条 この要領に定めるもののほか、都市計画提案制度の運用に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この要領は、平成31年4月1日から施行する。

別表1（第4条第1項関係） 計画提案書（様式1）

○法第21条の2第1項及び第3項第1号（計画提案）の要件を確認するための書類	
(1)提案者又は提案団体に関する事項	◆提案者の氏名、住所及び連絡先を記載（共同で提案する場合は代表者の事項を明記）（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び連絡先を記載） ◆提案者としての要件を備えていることを証明する書類 （団体の場合：登記簿謄本、定款等）
(2)提案に係る区域（土地）に関する事項	◆場所、面積、土地所有者等の数、当該区域の都市計画の指定状況等
(3)提案する都市計画の内容	◆都市計画の種類・名称 ◆位置、区域及び面積等
(4)提案の理由	◆都市計画の提案の理由を記述
(5)提案までの経緯	◆都市計画の提案までの経緯の概略を記述

別表2（第4条第1項関係） 計画提案

(1)総括図	◆当該都市計画区域において定められる各都市計画の相互の関連が明らかになる縮尺25,000分の1以上の平面図に提案箇所を明記
(2)計画図	◆個々の都市計画の内容を明確にし、都市計画制限等の範囲が明らかになる縮尺2,500分の1以上の平面図に提案する都市計画を明記
(3)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するとともに、都市計画を定めようとする理由を明確に示した文書
(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3 (第4条第1項関係) 土地所有者等の同意を証する書類

○法第21条の2第1項及び第3項第2号の要件を確認するための書類	
(1)土地所有者等の一覧(様式2)	◆所有者、権利者(地上権、賃借権)名を記載 ◆所在及び地積を記載
(2)土地所有者等の同意に係る書面	◆同意書(様式3) (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・連絡先を明記し、原則、権利者本人の自筆による署名、押印(認印も可)があるもの、複数筆の権利者は一括の同意書でも可) (共同名義の土地については、名義人が所有する面積割合により按分された権利数を当該土地の同意者としての権利数とする。)
(3)提案区域内の土地の権利関係を証する書類	◆全ての土地に関する登記簿謄本、公図等(いずれも交付後3か月以内のもの) (未登記のものについては、その権利関係を証明する書類) ◆相続を有している場合は、相続関係図等

別表4 (第4条第2項関係) 提案の審査に必要な資料

(1)地域住民及び周辺地域に対する提案の説明等の措置に関する資料(様式4)	◆提案しようとする都市計画を提出する事前において周辺住民等への計画提案の説明の経過を記述(開催場所日時、参加者、意見、議事次第等の説明会資料)
(2)提案の内容を明確にする資料	◆提案のメリット等に関する資料 ◆開発等の事業を行う場合や建築計画等がある場合は、事業計画、開発図面や建築の完成イメージパース等の関連する図面 ◆提案の計画スケジュール ◆その他市が判断に当たって必要と認める書類
(3)周辺地域の環境負荷への影響等に係る資料(様式5)	◆大気質、騒音、振動、悪臭、水質、地形、地質、日照に係る事項 ◆動物、植物、生態系に係る事項 ◆都市景観等に係る事項 ◆交通処理、供給処理等に係る事項

別紙1（第3条第4項関係） 各都市計画における市の方針

計画提案は、都市計画法第13条等の基準に適合しているほか、次のことについて配慮するよう努めること。

表1 市のまちづくりの方針

(1)尾道市総合計画
(2)備後圏、御調及び因島瀬戸田各都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
(3)尾道市都市計画マスタープラン
(4)その他市が定める部門計画

表2 地域地区に関する方針

1 用途地域
(1)市が定める「用途地域等の指定方針及び基準」に適合していること。
(2)従来、想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域とする区域であること。
(3)用途地域の種別、容積率等の変更に伴って、隣接地域の住民の環境の保護又は業務の利便の増進に支障を来すおそれのない区域であること。
2 景観地区
(1)尾道市景観計画に適合していること。
3 臨港地区
(1)港湾計画に適合していること。

表3 市街地開発事業に関する方針

土地区画整理事業、市街地再開発事業等
(1)事業実施の具体性及び実現性を有していること。
(2)公共施設の配置計画については、その管理者等と調整が図られ、都市計画における土地利用計画、都市施設の配置計画に適合していること。
(3)周辺地域における生活環境や自然的・歴史的環境等に十分配慮されたものであること。

別紙2（第6条第1項関係） 都市計画決定（変更）判断の項目

都市計画法第21条の3の計画提案における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に当たっては、以下の事項を検討し、これらを総合的に勘案し、決定する。

①市の整備方針等との整合	<ul style="list-style-type: none"> 各都市計画における市の方針（別紙1）との整合
②まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> 集客、魅力、にぎわいの創出への寄与度 公共施設等の機能向上（歩行者回遊性の向上、バリアフリー化、防災性の向上等） 生活の質の向上（密集市街地の解消等） 経済波及、雇用創出など
③区域内住民及び周辺住民との調整状況	<ul style="list-style-type: none"> 地元への説明内容、範囲 周辺住民の意見・要望の反映状況 規制強化型の提案の場合は、既存不適格等、不利益を負う地権者の意向に配慮しているか
④周辺市街地への影響	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境への配慮 都市基盤との調和（支障のない交通処理計画、供給処理計画など）
⑤事業実施の確実性	<ul style="list-style-type: none"> 建築計画、資金計画、事業工程、施行者の確認など 事業実施中の場合、その熟度など

様式第1号（第4条第1項関係）

計 画 提 案 書

尾 道 市 長 様

都市計画法第21条の2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、提出書類が事実と相違ないことを申し添えます。

年 月 日

提案者 氏 名：

住 所：

連絡先：

権利名：所有権、借地権、法人

計 画 提 案 書

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				
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		総数	同意者数	同意の割合 (%)
土地所有者等の数	所有権			
	借地権			
	その他			
	合 計			
土地面積	所有権			
	借地権			
	その他			
	合計			
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。		
提案までの経緯				
備考				

様式第2号（第4条第1項関係）

土地所有者等の一覧

	氏名	権利種別	土地の所在地	面積	同意状況
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
合計					

様式第3号（第4条第1項関係）

同意書

（提案者氏名）様

年 月 日

都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定（又は変更）の提案に関し、別添の計画提案に同意します。

（署名）

印

所在地：
権利名：
面積：
住所：
氏名：
連絡先：

様式第4号（第4条第2項関係）

地域住民及び周辺地域に対する提案の説明等の措置に関する資料

1 説明会開催状況

回数	日時	場所	参加人数	開催対象とした理由	備考

2 開催の周知方法

3 参加者（別添可）

氏名	住所	氏名	住所

4 参加者の主な意見

5 その他

説明会等で使用した資料を1部添付してください。

様式第6号（第5条第2項関係）

第 号
年 月 日

（ 提 案 者 氏 名 ） 様

尾道市長

都市計画決定等提案不受理通知

年 月 日付けで提出された都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定（又は変更）の提案については、次の理由により不受理とします。

不受理とした理由：

様式第7号（第5条第3項関係）

提 案 取 下 げ 書

尾 道 市 長 様

年 月 日

年 月 日に提出した都市計画の決定（又は変更）の提案については取り下げます。

年 月 日

提案者 氏 名：

住 所：

連絡先：

権利名：所有権、借地権、法人

様式第8号（第8条第5項関係）

第 年 月 日
第 年 月 日

（ 提 案 者 氏 名 ） 様

尾道市長

都市計画決定（変更）通知

年 月 日付けで提出された都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定（又は変更）の提案については採用され、次のとおり都市計画決定（又は変更）しました。

都市計画の種類 ○○都市計画○○ ○○
都市計画決定（又は変更）年月日 年 月 日市告示第 号

様式第9号（第9条第1項関係）

第 号
年 月 日

尾道市都市計画審議会会長 様

尾道市長

都市計画の決定等の提案の不採用について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の5第2項の規定によって、貴会の意見を求めます。

様式第10号（第9条第2項関係）

第 年 月 日
第 年 月 日

（ 提 案 者 氏 名 ） 様

尾道市長

都市計画決定（変更）提案不採用通知

年 月 日付けで提出された都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定（又は変更）の提案については、以下の理由により不採用とします。

都市計画の種類 ○○都市計画○○ ○○
都市計画の内容 別紙のとおり
不採用の理由

様式第11号（第10条第1項関係）

第 年 月 日
第 年 月 日

（提案者氏名）様

尾道市長

都市計画の決定等の提案に係る尾道市都市計画審議会の開催について（通知）

年 月 日付けで提出された都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定（又は変更）の提案については、
[都市計画法第19条第1項の規定に基づき尾道市都市計画審議会に付議
都市計画法第21条の5第2項の規定に基づき尾道市都市計画審議会に意見照会] することとしております。

については、このことについて通知するとともに、意見陳述を申し出る場合には、意見陳述申出書を提出してください。

尾道市都市計画審議会開催日 年 月 日

様式第12号（第10条第2項関係）

意見陳述申出書

尾道市長様

都市計画法第21条の2の規定に基づき、 年 月 日付けで提案いたしました都市計画の提案に関して、次のとおり尾道市都市計画審議会での意見陳述を申し出ます。

意見陳述者	
意見陳述の要旨	

年 月 日
提案者 氏名
住所
連絡先
権利名：所有権、借地権、法人

提案書及び図書とあわせて提出できる書面

尾道市長様

年 月 日
提案者 氏名
住所
連絡先

当該事業の着手予定時期	年 月 日
計画提案に係る都市計画の決定 又は変更を希望する期限	年 月 日
上記期限を希望する理由	

