

白 石 市 開 發 事 業 指 導 要 綱

白 石 市

# 白石市開発事業指導要綱

## 1 目的

この白石市開発事業指導要綱（以下「要綱」という。）は、白石市における無秩序な開発を防止し、快適な環境保全を図るため、当市において開発事業を行うものに対して協力を要請し、公共施設等の整備と、明るく住みよい生活環境を実現することを目的とする。

## 2 用語の意義

この要綱において次に掲げる用語の意義は、それぞれに定めるところによる。

### （１）開発事業

宅地の造成、工場用地の造成、ゴルフ場、その他のレジャー施設の建設等の開発事業で、切土、盛土、整地等により、土地の区画、形質の変更を伴う事業をいう。

### （２）開発区域

開発事業を施行する土地の区域をいう。

### （３）開発事業者

開発事業に係る工事の請負契約の注文者、又は請負契約によらないでみずからその工事をする者をいう。

### （４）公共施設

道路、公園、緑地、広場、給水設備、排水設備、ゴミ処理施設、河川、水路、および消防用貯水施設等の公共の用に供する施設をいう。

### （５）公益施設

教育、福祉、保安、保健衛生、医療、集会、文化、通信、購買施設等の公益の用に供する施設をいう。

## 3 開発の方針

（１） 開発事業者が行おうとする開発事業は、都市計画法に基づく都市計画、自然公園法に基づく公園計画、および当市の定める基本構想、白石市国土利用計画等に沿った計画的開発でなければならない。

（２） 開発事業者は、自然環境等の保全に努め、自然保護と利用の調和を図るものとする。

（３） 開発事業者は、開発区域、およびその周辺に当然必要とみなされる公共施設等を整備しなければならない。

## 4 適用範囲

この要綱の適用範囲は、開発区域の一団の土地について1,000平方メートル以上のものとする。ただし、市長が必要と認めるときは、適宜必要範囲を定めるものとする。

## 5 適用除外

（１） この要綱は、都市計画法に基づく開発行為の許可及び大規模開発行為に関する指導要綱（昭和51年宮城県告示第830号）に基づく届出を必要とするもの並びに国若しくは地方公共団体等が行う開発事業又は公益上必要とする開発事業で、市長が特に認めたものについては適用しない。

（２） 農業、林業若しくは漁業を営む個人、又はこれらの団体が農業、林業若しくは漁業の生産活動上必要な開発事業については適用しない。

## 6 市長との協議

- (1) 開発事業を行おうとするものは、あらかじめ当該開発事業の計画について、開発区域の位置、規模、用途、開発事業者等を記載した協議申出書、および事業計画書、設計図書、その他必要な書面を市長に提出して協議するものとする。
- (2) 計画を変更する場合も同様とする。

## 7 市長の同意

市長は、6の協議を受けた場合において、地区住民の健康の保護と快適な生活環境の確保を基本として審査し、当該事業計画および設計の内容が、別表に掲げるところに従って定めていると認めるときは、当該開発事業の実施に同意するものとする。ただし、開発事業者が現行法令により許認可を必要とするものについては、その結果が明らかになるまで同意しないものとする。

## 8 開発協定

- (1) 市長は、当該開発事業の実施に同意したときは、文書により開発協定を締結するものとする。
- (2) 市長が開発協定を締結するにあたっては、農林漁業の生産活動との調和、自然環境の保全、環境衛生、文化財の保護、および公害、災害の防止に努めるとともに、被害補償ならびに公共施設、および公益的施設の整備等について配慮するものとする。

## 9 公共施設および公益的施設の整備に対する開発業者の協力

市長は、開発事業にかかる公共施設、および公益的施設の整備を促進するため、市の財政事情、社会生活基盤整備の長期的計画等を考慮して、公共施設および公益的施設の整備について開発事業者と積極的に協議し、その理解と協力を得て相互の責任体制および費用負担を明確に定め、良好な社会生活環境の形成に努めるものとする。

## 10 新たに設置された公共施設の管理

- (1) 新たに設置された公共施設は、法律に特別の定めがある場合を除き、原則として市が管理するものとする。
- (2) (1)の規定にかかわらず特定企業のための施設である場合等、市が管理する必要がないと認められるときは、開発事業者が管理するものとする。この場合において市長は、管理の期日および内容、費用の負担等について、当該開発事業者と協定を締結し後日の紛争を防止するものとする。

## 11 新たに設置された公共施設の帰属

- (1) 新たに設置された公共の用に供する土地は、原則として当該公共施設を管理すべきものが所有するものとする。
- (2) 市長が公共施設の用に供する土地を所有することとなる場合においては、当該公共施設にかかる開発事業の完了後、開発事業者は速やかに寄附採納願を提出することとし、市長は受納の手続きをとるものとする。

12 この要綱に協力しなかった者に対する措置

市長は開発事業の実効を確保するため、この要綱に協力しなかった者に対し、必要に応じ、次に掲げる措置を講ずるものとし、国及び県の関係行政機関に対し、これに準じた措置を行うよう要請するものとする。

- ( 1 ) 開発行為に係る便宜供与は行わない。
- ( 2 ) 開発行為に関連する道路の工事若しくは占用又は特殊車両の通行の許可その他開発行為に関連する法令の規定による許可等についてしん酌するとともに、その他必要な行政上の措置について考慮する。
- ( 3 ) 開発行為に関連する公共事業の実施についてしん酌する。
- ( 4 ) 水道、電気又はガスの供給事業者に対し、水道、電気又はガスを供給しないよう要請する。
- ( 5 ) 3 の開発の方針との適合性を欠く場合、又は 6 の協議を行わなかった場合で特に必要と認めるときは、その旨を新聞等により公表する。

13 権利義務の承継

この要綱により協定を締結した者および同意を得た者の相続人、又は承継人は、被承継人が有する当該協定、若しくは同意に基づく権利義務を承継する。

14 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については別に定める。

附則

- 1 この要綱は、昭和 4 8 年 8 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行日前、すでに開発行為を行っている開発事業者に対しても、この要綱を準用して協力を要請する。

附則（昭和 5 0 年 3 月 2 4 日告示第 5 号）  
この告示は、公布の日から施行し、昭和 4 9 年 1 2 月 2 4 日から適用する。

附則（昭和 6 0 年 6 月 2 0 日告示第 1 7 号）  
この告示は、公布の日から施行し、昭和 6 0 年 4 月 1 日から適用する。

附則（昭和 6 1 年 4 月 2 5 日告示第 3 4 号）  
この告示は、公布の日から施行し、昭和 6 1 年 4 月 1 日から適用する。

附則（昭和 6 3 年 1 2 月 2 6 日告示第 3 7 号）  
この告示は、公布の日から施行する。

附則（平成 1 5 年 3 月 2 0 日告示第 1 6 号）  
この告示は、平成 1 5 年 4 月 1 日から施行する。ただし、別表第 1 4 号（ 6 ）の改正規定は、平成 1 5 年 4 月 1 6 日から施行する。

別表

同 意 の 基 準

- 1 開発事業にかかる土地の用途が、土地利用計画の利用区分に適合していること。
- 2 予定建築物の用途が、都市計画法第8条第1号の用途地域の定め適合していること。
- 3 道路、公園、緑地、その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む）が次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、交通の安全上、又は事業活動の効率上支障がないような規模であり、かつ、これらが適当に配置されていること。
  - (1) 開発区域の規模、形状、および周辺の状況
  - (2) 開発区域内の土地の形状および地盤の性質
  - (3) 開発区域内の土地および建築物の用途
  - (4) 予定建築物の敷地および配置
- 4 開発区域内の主要な道路が、3の(1)から(4)までに掲げる事項を勘案して、開発区域外の相当規模の道路に接続されるものであること。

開発区域内において都市計画決定が行われ、又は道路整備計画の対象とされている道路がある場合は、設計がこれに適合していること。
- 5 排水路、その他の排水施設が次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の排水を有効に排出するとともに、その排出によって、開発区域およびその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造および能力で適当に配置されており、かつ、当該排水にかかる河川、その他の公共用水域の管理者、直接影響を受ける関係住民の代表者、ならびに、関係水利権者の代表者と協議して、その同意を得ていること。
  - (1) 当該地域における降水量
  - (2) 3の(1)から(4)までに掲げる事項および放流先の状況
- 6 上水道、その他の給水施設が当該開発区域について、想定される需要に支障をきたさないような構造および能力で適当に配置されており、かつ、市と協議を了しているとともに、直接関係ある水利権者と協議してその了解を得ていること。

なお、開発事業者が新らしく水道事業を經營しようとする場合は、将来早い期間内に市に移管するよう協定を締結すること。
- 7 電気、ガスの供給施設が、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造および能力で適当に配置されており、かつ、これらの供給業者との協議を了していること。
- 8 公害を未然に防止するため、大気汚染、騒音、振動、悪臭等が発生する恐れがある場合は公害関係法令に定められた基準を遵守するとともに、周辺住民の迷惑とならないよう必要な措置を講じていること。
  - (1) 環境基本法第16条による環境基準に適合すること。
  - (2) 環境基本法第17条ならびに宮城県公害防止条例第10条の規定により策定する公害防止計画の方針に合致すること。
- 9 当該地域の自然的、社会的諸条件を勘案し、現在および将来の自然環境の保全の観点からみて適当であると認められること。
- 10 廃棄物の処理について、万全の配慮をしていると認められること。
- 11 消防防災施設について、万全の配慮をしていると認められること。

- 12 当該開発事業の目的に照らして、開発区域における利便の増進と、開発区域およびその周辺の地域における環境の保全とが図られるように、公共施設および予定建築物の用途の配分が定められていること。
- 13 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけくずれ、出水又は土砂流失のおそれがある土地、その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁、土砂止の設置等、安全上必要な措置が講じられているものであること。
- 14 開発区域内には、次に掲げる土地を含まないこと。ただし、開発区域およびその周辺の地域の状況等により、県と協議のうえ支障がないと認められるときはこの限りでない。
  - (1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
  - (2) 急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
  - (3) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
  - (4) 砂防法第2条の規定により指定された土地の区域
  - (5) 自然公園法第17条第1項の国立公園、若しくは国定公園の特別区域、又は県立自然公園条例第10条の特別区域
  - (6) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第29条第1項に規定する特別保護地区
  - (7) 宮城県自然環境保全条例第17条の特別地区
  - (8) 都市計画法第8条第1項第7号の風致地区
  - (9) 文化財保護法第69条第1項の史跡、名勝、天然記念物の指定区域
  - (10) 森林法第25条の保安林、又は同法第41条第1項若しくは第2項の保安施設地区
  - (11) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の農用地区域
- 15 開発地域が普通林地域にかかる場合は、災害防止、又は水資源の涵養等の目的から判断して、著るしい支障がないと認められること。
- 16 開発事業が完了した後において、道路、鉄道等による輸送の便に支障がないと認められること。
- 17 開発区域内の土地、若しくは開発事業に関する工事をしようとする土地、又はこれらの土地にある工作物について、開発事業の施行又は開発事業に関する工事の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること。
- 18 開発事業に関係ある公共施設の管理者の同意を得、かつ、新たに設置される公共施設を管理することとなる者と協議を了していること。
- 19 開発事業者が、当該開発事業の目的を達成するために必要な資力、および信用を有していると認められること。
- 20 当該開発事業の地域住民に対する貢献度が高いと認められること。