

第3章 大規模開発

第1節 福島市大規模土地利用事前指導要綱

福島市大規模土地利用事前指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、大規模な開発行為の計画に係る総合的な事前指導について必要な事項を定めることにより、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じた適正かつ合理的な土地利用を誘導し、もって、土地基本法（平成元年法律第84号）及び国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に定める土地についての基本理念の実現に資するものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次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) 開発行為 土地の区画形質を変更する行為
- (2) 開発区域 開発行為に係る一団の土地の区域
- (3) 事業者 開発行為を行おうとする者

(事前協議)

第3条 事業者は、次に掲げる開発行為を計画したときは、開発行為に係る法令等に基づく許認可の申請等若しくは都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条に規定する公共施設管理者等との協議又は国土利用計画法第14条第1項の規定に基づく許可の申請若しくは同法第27条の4第1項若しくは同法第27条の7第1項の規定に基づく届出を行う前に、当該計画について市長に協議（以下「事前協議」という。）するものとする。

- (1) 開発区域が5ヘクタール以上の開発行為（以下「大規模開発行為」という。）
- (2) 開発区域内に、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は同法第5条第1項の規定に基づく許可を受けることを要する4ヘクタールを超える農地を含む場合

(適用除外)

第4条 前条の規定は、次の各号に掲げる開発行為は適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体の開発行為
- (2) 国又は地方公共団体が2分の1以上を出資している公益法人の開発行為
- (3) 都市計画法第7条第1項に規定される市街化区域又は同法第8条第1項第1号に規定される用途地域内において行う開発行為
- (4) 土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づいて行う同法第2条第2号に定める土地改良事業として行われる開発行為
- (5) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づいて行う同法第2条第1項に定める土地区画整理事業として行われる開発行為
- (6) 福島市ゴルフ場開発指導要綱の対象となる開発行為
- (7) 福島県産業廃棄物処理指導要綱（平成2年3月30日福島県告示第338号）の対象となる行為
- (8) 福島県商業まちづくり推進に関する条例（平成17年福島県条例第120号）第9条第1項の対象となる開発行為
- (9) 環境影響評価法（平成9年6月13日法律第81号）第27条の公告もしくは福島県環境影響評価条例（平成10年12月22日福島県条例第64号）第23条の公告をした開発行為

(手続)

第5条 事前協議を行おうとする事業者は、大規模土地利用事前協議書(様式第1号)に次に掲げる書類を添付して、市長に提出するものとする。

- (1) 事業計画概要書
- (2) 位置図(縮尺1/50,000程度)
- (3) 現況図(縮尺1/5,000程度)
- (4) 土地利用計画図
- (5) 公図
- (6) 印鑑証明書(発効後3月以内のもの)
- (7) 法人の場合は、法人の登記事項証明書(発行後3月以内のもの)
- (8) その他市長が必要と認めるもの

(審査基準)

第6条 市長は、事前協議のあった開発行為の計画について、当該開発行為に係る法令等に基づく許認可の可能性を次に掲げる事項を総合的に審査し、次に掲げる事項に関し必要な指導、教示等を行うものとする。

- (1) 周辺の生活環境
- (2) 周辺の自然環境
- (3) 災害の防止措置
- (4) 給水計画、排水計画
- (5) 国又は地方公共団体等との調整

審査事項	審査内容
(1) 地域計画との適合	ア 国土利用計画、都道府県計画及び市町村計画の土地利用計画との適合 イ 都市計画その他の計画との適合 ウ 周辺における市街化の誘発のおそれ
(2) 周辺との調和	ア 合理的な土地利用を図る上での支障の有無 イ 隣接又は近接する市街化区域の用途との調和 ウ 周辺の土地の利用状況との調和 エ 自然環境との調和、公害の防止等
(3) 保全すべき土地等との調整	ア 保全すべき優良農地、保安林等の土地 イ 地すべり防止区域、砂防地域等の開発が適当でない地域
(4) 公共施設等の整備	ア 幹線道路、準幹線道路等の整備 イ 公共下水道、都市下水道の整備及び河川改修 ウ 上水道、ガス供給施設等の整備 エ 公園等の整備 オ 学校、病院、郵便局等の公益施設及びスーパーマーケット等の商業施設
(5) 交通機関	ア バス、電車等の公共交通機関 イ 交通障害対策
(6) その他	ア 事業遂行能力 イ 開発の期間 ウ その他

(結果の通知)

第7条 前条の規定に基づく市長の指導、教示等は、事業者に文書により通知するものとする。ただし、福島県大規模土地利用事前指導要綱(平成9年3月25日土調第117号福島県副知事依命通達)の対象となる開発行為については、この限りでない。

2 前条の規定に基づく指導、教示を行う場合、市長は必要に応じて第9条に規定する土地利用調整会議の意見を求めることができる。

(再度の事前協議)

第8条 次の各号に掲げる場合、事業者は再度の事前協議を行うものとする。

- (1) 結果の通知があった後、開発行為の目的を変更しようとする場合
- (2) 結果の通知があった後、開発区域の面積を1ヘクタール以上増減しようとする場合(開発区域の土地を減じようとした結果、第3条に規定する要件に達しなくなる場合を除く。)
- (3) 結果の通知があった後、事業者を変更しようとする場合

(土地利用調整会議)

第9条 第6条の審査を行うため、福島市土地利用連絡調整会議(以下「調整会議」という。)を置く。

- (1) 調整会議に会長及び副会長1名を置く。
- (2) 会長は副市長をもって、副会長は都市政策部長をもって。
- (3) 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- (4) 委員は、福島市庁議等運営規定(平成7年訓令第5号)第2条第1項に定める構成員をもって構成する。
- (5) 会長は、調整会議を代表し、会務を総務する。

(会議)

第10条 調整会議の会議は、会長が招集しその議長となる。

- (1) 調整会議の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- (2) 調整会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(幹事会)

第11条 調整会議に幹事会を置く。

- (1) 幹事会は、別表のとおりとし、幹事長は都市計画課長をもって。
- (2) 幹事会の会議は、幹事長が招集する。
- (3) 幹事会は、必要に応じ、当該協議事項に関係ある幹事のみで開催することができる。

(庶務)

第12条 事務局は、福島市都市政策部都市計画課におく。

(留意事項)

第13条 第3条の事前協議を受けた市その他の行政機関は、事前協議が開発行為に係る法令等に基づく許認可の申請等若しくは都市計画法に基づく公共施設管理者等との協議又は国土利用計画法に基づく許可の申請若しくは届出を行なう前になされることに鑑み、開発行為の内容がいたずらに公になることのないように留意するものとする。

(福島県大規模土地利用事前指導要綱)

第14条 この要綱に定めるもののほか、運用にあたっては福島県大規模土地利用事前指導要綱に準ずるものとする。

附則

この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 26 年 2 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 27 年 8 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。