

第2章 開発行為等指導要綱

第1節 福島市開発行為等指導要綱

この要綱は、法令に定めがあるもののほか、本市の区域内における秩序ある開発を指導することを目的としています。

5ヘクタール以上の大規模開発行為の場合は、事前に第3章に記述する福島市大規模土地利用事前指導要綱及び福島市大規模開発事前指導要綱等に基づく協議を行うこととなります。

福島市開発行為等指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）その他の法令並びに都市計画法に基づく開発許可基準等に関する条例（平成15年条例第24号）及び福島市都市計画法施行細則（以下「細則」という。）その他の福島市（以下「市」という。）が定める条例、規則等（以下「法令等」という。）に特段の定めがあるもののほか本市の区域内における開発行為等の指導基準を示し、無秩序な土地の開発及び利用を防止するとともに、開発行為等を行う者に対し協力を要請することにより調和のとれた均衡ある地域開発に質し、併せて健全で優れた生活環境の実現、良好な自然環境の保全及び災害の防止に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

2 この要綱において「開発行為等」とは、開発行為及び建築物の建築又は特定工作物の建設の行為をいう。

3 この要綱において「開発区域」とは、開発行為等をする土地の区域をいう。

4 この要綱において「事業者」とは、開発行為等を行う者をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は、次に掲げる開発行為等について適用する。

- (1) 市街化区域内における開発区域が1,000㎡以上の開発行為等
- (2) 市街化調整区域内における開発区域が3,000㎡以上の開発行為等
- (3) 都市計画区域外における開発区域が3,000㎡以上の開発行為等
- (4) 開発区域が、市街化区域、市街化調整区域及び都市計画区域外の区域の2以上の区域にわたる場合は、開発区域の面積の合計が、当該開発区域に含まれる区域のそれぞれの区域についての前3号に掲げる面積以上の開発行為等
- (5) 国若しくは地方公共団体又はこれに準ずる団体が行う開発行為等で開発区域が前1～4号の規模に該当し、且つ都市計画法29条の許可不要案件となるもの、又は都市計画法34条の2の協議成立不要案件となるもの
- (6) 前5号に掲げるもののほか、従前の公共施設を改修、付替、廃止その他の措置を行う必要がある開発行為等で、開発区域の周辺に重大な影響を及ぼすおそれがあると、市長が認めるもの

(事業者の責務)

第4条 事業者は、開発区域内外において新設又は改良が必要となる公共施設については、新設される公共施設を管

理することとなる者又は既設の公共施設の管理者との協議を経て、原則として事業者自らの負担において整備するものとする。また、公共施設の用地の確保についても同様とする。

2 開発行為等により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、当該新たな公共施設の用に供する土地（法第 40 条の規定により、原則として国、県又は市に帰属するものを除く。）は、市その他の公共施設を接続して管理することとなる法人その他の機関に所有権その他の権利を無償で移譲するものとする。

3 事業者は、開発事業の計画の策定及び事業の施行にあたっては、次に掲げる事項に配慮しなければならない。

- (1) 災害及び公害の防止、その他住民の生命財産の保護に努めること。
- (2) 開発区域内外の自然環境の改変を最小限に留めるとともに、積極的に緑地、樹林地等を配置し、植生の回復等のための適切な措置をとるなど、自然環境の保全に努めること。
- (3) 地域住民の意見を尊重し、その理解と協力が得られるように努めること。

第 2 章 開発行為等の計画及び設計

（計画の基準）

第 5 条 開発行為等の計画は、次に掲げる一般基準を満たすものでなければならない。

- (1) 国、県、市その他の公的機関の策定に係る土地利用に関する計画（以下「土地利用計画」という。）に適合すること。
- (2) 地域の将来の発展に支障がなく、開発区域の周辺住民の福祉の向上に貢献するものであること。
- (3) 開発区域には、次に掲げる地域（土地利用計画に係る整備計画等により該当しなくなる地域を除く。）を含まないこと。

ア 優良な農地が集団化している地域又は総合的に農業の振興を図るべき地域

イ 保安林（予定林を含む。）保安施設地区又は林業の振興を図るべき地域

ウ 自然環境の保全を図るべき地域

エ 災害及び公害の防止のため保全すべき地域

2 開発行為等の計画は、次に掲げる技術基準を満たすものでなければならない。

- (1) がけ崩れ、土砂の流出、地すべり、出水等災害の防止について必要な措置を講じ、治山、治水及び水源涵養に支障を及ぼさないものであること。
- (2) 開発区域内の道路は、幅員、勾配その他の構造が交通の安全確保上問題がなく、かつ、当該区域内外における既設の道路との接続が良好であること。
- (3) 開発区域内の排水施設は、断面、勾配その他の構造が下水の排水能力に支障がなく、かつ、開発区域及びその周辺の地域に被害が生じないものであること。
- (4) 開発区域内に必要な消防利水施設が整備されるものであること。
- (5) 開発区域内の給水施設は、開発区域内外における既存の飲料水その他の生活用水、農業用水等の需要に支障がなく、かつ、当該開発区域内において想定される需要を満たすものであること。
- (6) 文化財の保護等適切な措置を講ずること。
- (7) 汚水、排水、廃棄物等により開発区域及びその周辺の環境に支障がないよう処理施設が整備されていること。
- (8) 宅地防災マニュアル（平成 13 年 5 月 24 日国総民発第 7 号）に則した防災措置を考慮しているものであること。
- (9) その他、用途、規模、環境等に応じた、公園、緑地その他の公共施設及び公益施設が適切に配置されていること。

3 前項各号に規定する基準を適用する場合について必要な技術的細目は、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）、宅地造

成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）その他の法律、それらの規定に基づき定められた政令及び省令並びに福島県又は福島市が定めた条例及び規則（以下「法令等」という。）に定める基準を適用する。

（設計基準）

第 6 条 開発行為等に関する設計は、前条に定めるもののほか、別に定める基準に適合するものでなければならない。

2 1 ヘクタール以上の開発行為等に関する主要な設計は、法令に別段の定めのある場合を除き、省令第 19 条第 1 号に定める資格を有する者が行わなければならない。

第 3 章 開発行為等の協議

（事業計画の協議）

第 7 条 市は、事業者が開発行為等を計画するときは、あらかじめ当該計画が法令及びこの要綱に適合するものであるかどうかについて協議するよう指導するものとする。

2 前項の協議は、開発事業計画事前協議書（様式第 1 号）に必要な図書を添付し、市に提出させて行う。この場合、開発区域内の土地の全部が、事業者の所有又は借地権の権利を有する場合を除き、土地に関する権利を取得する前に行うのが望ましい。

3 市は、前項の開発事業計画協議書を受け付けたときは受付簿（様式第 2 号）に記載するものとする。

4 前 1 項の協議は、別に定める開発行為連絡協議会及び開発行為連絡協議会幹事会を開催して行う。

5 市は、開発行為等の計画が省令第 60 条に規定する法第 29 条、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項、第 42 条、第 43 条第 1 項又は第 53 条第 1 項に適合していることを証する書面の交付を要するものであるときは前各項の規定にかかわらず、事業者に対し、申請を行うよう指導する。

（周辺住民等との調整）

第 8 条 事業者は、開発行為等の計画の内容を周辺住民等に周知するとともに、必要な調整を図るものとする。

2 前項の開発行為等の計画の内容を周辺住民等に周知の方法は、説明会を開催することが望ましい。

3 事業者は、第 1 項の開発行為等の計画の内容を周辺住民等に周知した結果について、開発行為等に伴う説明会開催経等過書（様式第 3 号）を提出する。

（法第 32 条協議）

第 9 条 市は、第 7 条の協議の結果、法第 32 条第 1 項又は同条第 2 項に規定する開発行為等に関係がある公共施設の管理者又は開発行為等により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議する必要があると認められるときは、当該開発行為等に関係がある公共施設の管理者又は開発行為等により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と、協議するよう事業者に指導するものとする。

2 前項の協議（以下「法第 32 条協議」という。）をしようとする事業者は、細則に定める都市計画法第 32 条の規定に基づく協議申請書に必要な図書を添付し、当該開発行為等に関係がある公共施設者の管理者又は開発行為等により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者に提出するものとする。

3 開発行為等により設置される公共施設を管理することとなる者は、法第 32 条協議の経過を細則に定める協議経過書に作成し、当該開発行為等を行おうとする事業者に提示し、両者が押印のうえ、交付する。

（法第 34 条の 2 の協議）

第 10 条 法第 34 条の 2 の規定による開発行為等の協議を行おうとする国等の機関は、開発行為協議書（様式第 4 号）に必要な書類、図書及びその他許可権者が必要とする書類を添付して提出しなければならない。

（開発の確認）

第 11 条 市長は、第 7 条の協議の結果、当該開発行為等の計画が法第 32 条協議を要しないと認めるときは、あらかじめ、当該開発行為等の計画の内容が法令及びこの要綱に適合することについて市長の確認を受けるものとする。

2 前項の確認を求めようとする事業者は、開発行為等確認申請書（様式第 5 号）に必要な図書を添付し、市に提出するものとする。

3 市長は、前項の規定により提出された開発行為等の計画が第 2 章に定める要件に適合するものと認めるときは、開発行為等確認通知書（様式第 6 号）により通知するものとする。

（法第 42 条第 2 項又は法第 43 条第 3 項の協議）

第 12 条 前 2 条の規定にかかわらず、法第 42 条第 2 項又は法第 43 条第 3 項に規定する協議を行おうとする国等の機関は、予定建築物等以外の建築等協議書（様式第 7 号）又は市街化調整区域における建築等協議書（様式第 8 号）に必要な図書を添付し、市に提出するものとする。

（協定に締結）

第 13 条 市長は、開発行為等の計画が地域住民の福祉の阻害となり、又は良好な環境の保全に支障となることを避けるため、開発行為等の工事（以下「開発行為等」という。）の適正な実施と開発行為等完了後における開発区域内の土地及び施設の適切、かつ、妥当な維持管理を図るうえで必要と認められる事項に関し、事業者と協定を締結するものとする。

2 事業者は、前項の規定による協定に基づく開発行為等の施行にあたっては、信義誠実の原則に従って行うものとする。

第 4 章 開発行為等

（開発行為等の廃止等）

第 14 条 事業者は、第 11 条第 3 項の確認を受けた開発行為等の全部又は一部を変更し、中止し、又は廃止しようとする場合は、あらかじめその旨及び当該開発行為等を変更し、中止し、又は廃止することに伴って必要となる災害防止等の措置について市長に届け出るものとする。開発行為等の施行中に災害が発生し、又は災害の発生のおそれがあるときも同様とする。

2 前項の開発行為等を変更しようとする事業者は、開発行為等確認変更届出書（様式第 13 号）に、廃止しようとするものは開発行為に関する工事の廃止届出書（様式第 14 号）に必要な図書を添付し、市に提出するものとする。

（災害発生等届）

第 15 条 事業者は、開発行為等の施行中に災害等が発生したときは、速やかに、市に通報するとともに、遅滞なく災害発生等届出書（様式第 9 号）を提出する。

（予想外地盤報告書）

第 16 条 事業者は、開発行為等の施行中に予想した土質、地盤等と著しく相違した土質、地盤等と遭遇したときは、遅滞なく予想外地盤報告書（様式第 10 号）を提出する。

（勧告）

第 17 条 市長は、第 11 条第 1 項の確認の申請又は第 14 条の届出若しくは前 2 条の報告を受けた場合において、当該申請又は届出若しくは報告に係る事項が周辺の地域の適切及び合理的な土地利用を図るうえで、又は周辺の自然環境を保全するうえで支障があると認めるときは、当該事業者に対して必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

（開発行為等の譲渡又は承継）

第 18 条 開発行為等又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させようとする

者（以下「譲渡人」という。）は、あらかじめ、市長に協議し、その同意を得るものとする。

2 前項の規定により開発行為等又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合において、これを譲り受けた者（以下「譲受人」という。）又は承継した者（以下「承継人」という。）がこの要綱及び第 13 条の規定による協定に定めた遵守事項のすべてを承継し、かつ、事業者が負担することとしていた義務については、相当の期間、譲渡人及び譲受人又は承継人が連帯してその責めを負うものとする。

（報告及び立入検査）

第 19 条 市長は、第 17 条の規定による勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、その勧告に基づいて講じた措置について報告を求めることができる。

2 市長は、前項に定めるもののほか、事業者に対し、開発事業の適正な実施の確保に資するため必要と認めるときは、開発行為等の施行の状況について必要な報告を求め、又は事業者の許諾のうえ開発行為等の現場に立ち入り、必要な調査を行うことができる。

（工事完了の届出等）

第 20 条 事業者は、第 11 条第 3 項の確認を受けた開発行為等に関する工事を完了したときは、工事完了届出書（様式第 11 号）と公共施設工事完了届出書（様式第 15 号）により、市長に届け出るものとする。

2 市長は、前項の規定による工事完了の届出を受けたときは、速やかに当該開発行為等がこの要綱の内容に適合しているかを確認しなければならない。

3 市長は、前項の確認の結果適合していると判断したときは、開発行為に関する工事の検査済通知書（様式第 12 号）を交付することができる。

4 第 2 項の確認の結果この要綱の内容に適合しないと認めるときは、これを適合させるために必要な限度において、当該事業者に対し、改善すべき事項を示して必要な指示をするものとする。

5 事業者は、前項の規定による指示を受けたときは、当該指示の内容に応じ、遅滞なく所要の措置を行うものとする。

第 5 章

（主管課）

第 21 条 この要綱による協議の申し出、申請、報告等についての主管課は、都市政策部開発建築指導課とする。

附則

1 この要綱は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

2 福島市開発事業指導要綱（昭和 49 年 2 月 15 日）は、廃止する。

附則

この要綱は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

様式第 1 号から様式第 12 号まで別記

附則

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

様式第 13 号から様式第 15 号まで別記