

白河市大規模開発行為に関する指導要綱

平成17年11月7日

告示第86号

(趣旨)

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。）に基づく開発行為で、5ヘクタール以上の計画（以下「大規模開発行為」という。）に係る総合的な事前指導に関し、法令等に定めがあるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(解釈基準)

第2条 この要綱の規定の解釈については、法令等によるものとする。

(事前相談)

第3条 市長は、大規模開発行為を行おうとする者（以下「事業者」という。）から、開発の構想段階において事前に相談があった場合は、事業者に対し、当該開発の実施に当たり必要となる許認可、当該許認可に係る事務処理等について十分説明を行い、その後の手続の円滑化を図らなければならない。

(基本計画の審査)

第4条 事業者は、市長に大規模開発基本計画審査願（第1号様式。以下「基本計画」という。）を提出し、第9条及び第10条に規定する基準への適否について、基本計画の審査を受けるものとする。

2 市長は、基本計画について内容を審査し、適当であると認めるときは、その旨を事業者に通知しなければならない。

(開発事業連絡調整会議)

第5条 市長は、基本計画について大規模開発基本計画審査表（第2号様式）を作成の上、庁内関係各課との調整を図るため、開発事業連絡調整会議（以下「開発会議」という。）を開催するものとする。

2 開発会議は、事業者への共同ヒアリングを行うとともに、関係機関との連絡調整を行うものとする。

(事前審査)

第6条 事業者は、事前相談、基本計画の審査等の際に指示された事項、調整を要するとされた事項等を整備の上、大規模開発事前審査願（第3号様式）を市長に提出し、実施設計書により事前審査を受けるものとする。

2 事業者は、事前審査と同時に関係機関と法第32条第1項又は第2項の規定による協議を行うことができるが、協議書の締結は事前審査終了後とする。ただし、特定の公共施設の協議に長期間を要することが予想される場合には、事前審査手続に入る以前に協議を開始することができる。

3 市長は、開発許可技術審査表（第4号様式）により事前審査を行うものとする。

4 市長は、事前審査のために、必要に応じて開発会議を開催することができる。

5 市長は、当該開発行為が適当であると認めるときには、その旨を事業者に通知しなければならない。

（審査期間）

第7条 基本計画及び事前審査の審査期間は、原則として通算して6箇月以内とし、6箇月以内に終了できないときは、審査中の期間は、その理由を明確にして事業者へ通知しなければならない。

（本申請）

第8条 事業者は、事前審査終了後、白河市開発行為の許可申請手続要綱（平成17年白河市告示第85号）第2条に規定する申請書又は第2条の2に規定する協議書に所要の図書等を添付して本申請を行うものとする。

（一般基準）

第9条 開発行為は、次に掲げる一般基準に適合するものであるものとする。

(1) 市国土利用計画、都市計画マスタープランなどの土地利用に関する基本的な計画に適合するものであること。

(2) 周辺住民等の意見を聴取するなどにより、開発行為の理解・同意が得られていること。

(3) 市の公共施設及び公益的施設整備計画に適合するとともに、周辺環境と調和するものであること。

(4) 自然環境との調和、公害の防止等に十分配慮がなされていること。

(5) 開発計画策定に当たり、環境に与える影響について、事前に調査されていること。

(6) 開発行為が、文化財を破壊したり、周辺環境との調和を欠くおそれがないこと。

(7) 開発行為により必要となる公共施設等は、適切な規模で確保及び配置されていること。また、それらの整備については、原則として事業者の負担により整

備されること。

(立地基準)

第10条 開発行為は、次に掲げる立地基準に適合するものであることとする。

- (1) 開発区域は、積極的に保全すべき優良農地、災害防止のため保全すべき土地又は自然環境を保全すべき土地等を含まないものであること。
- (2) 開発行為の位置及び規模が、周辺の市街化動向、都市施設等の整備状況などからみて、合理的な土地利用を図る上で適正なものであること。
- (3) 開発区域の形状が、不整形でないこと。
- (4) 開発行為に伴い必要となる道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設は、周辺の地域に適切に配置、整備されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること（当該開発行為と併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になることが確実に認められる場合を含む。）。
- (5) 開発行為は、周辺の地域における農林業との土地利用及び水利用の調整が十分図られていること。
- (6) 開発行為に伴う排水計画は、放流河川、流域農用地及び周辺地域に悪影響を及ぼさないものであること。また、周辺の土地改良区等と十分調整が図られていること。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成17年11月7日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日の前日までに、合併前の白河市大規模開発行為に関する指導要綱（平成15年3月31日白河市制定）の規定によりなされた決定、手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則

この要綱は、公布の日から施行し、平成19年11月30日から適用する。

附 則

この要綱は、令和3年4月30日から施行する。

第1号様式（第4条関係）

大規模開発基本計画審査願

次の開発行為の基本計画について審査願います。

年 月 日

白河市長

住所
願出者
氏名

計 画 概 要	開発事業の名称	
	開発区域に含まれる土地の所在	
	開発区域の面積	

（ 担当者の職及び氏名
電話番号 ）

備考 1 願出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 添付図書

- (1) 設計説明書（別紙）
- (2) 位置図（25,000分の1以上）
- (3) 区域図（2,500分の1）
開発区域の公共施設の名称、位置明示のこと。
- (4) 土地利用構想図（1,000分の1以上）

設 計 説 明 書

設計の方針	開発種別	住宅地・工場・その他()					
	基本方針						
開発区域の現況	地目	宅地	農地	山林	水路等 国有地	その他 (測量増)	合計
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	比率	%	%	%	%	%	%
土地利用計画	区分	宅地	道路公園等 公共施設	学校、公民 館等公益 施設	その他 (のり等未 利用地)	合計	
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	比率	%	%	%	%	%	
配公益 計画施設	施設名						
	面積			m ²	m ²	m ²	
	比率			%	%	%	
区 画 数	()区画			計 画 人 口	()人		
給水施設	公営水道・簡易水道・その他						
汚水処理施設概要							
注 (1) 基本方針欄には、計画上周辺地との関連や施行地との問題で特に注意した事項を記入すること。 (2) 公益施設の配置計画欄には、都市計画法第29条第1項第3号及び都市計画法施行令第27条の公益的施設について記入すること。							

第2号様式(第5条関係)

大規模開発基本計画審査表

計 画 概 要	開発予定者住所氏名						
	開発事業の名称					開発区域の面積	m ²
	開発区域に含まれる土地の所在						
	開発区域の土地の現況地目、面積及び比率	宅地	農地	山林	水路等国有地	その他	合計
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
		%	%	%	%	%	%
	土地利用計画	宅地	道路公園等公共施設	学校・公民館等公益施設	その他	合計	
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
		%	%	%	%	%	%
	開発の種別	住宅地・工場・その他()					
他の法令による許可を要するもの許	事項 (根拠法令等)						
一般基準	(1) (2) (3) (4) (5) (6) (7)						
立地基準	(1) (2) (3) (4) (5) (6)						
総合意見							

第3号様式（第6条関係）

大規模開発事前審査願

次の開発行為の設計等について審査願います。

年 月 日

白河市長

住所
願出者
氏名

計 画 概 要	開発事業の名称	
	開発区域に含まれる土地の所在	
	開発区域の面積	
	工事着手月日 工事完了月日	年 月 日から 年 月 日まで

（担当者の職、氏名
電話番号）

- 備考 1 願出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 設計説明書（別紙）及び設計図書をすべて添付のこと。

第4号様式（第6条関係）

開発許可技術審査表

1	開発許可の概要		開発申請者名	
	件名		都市計画区域	都市計画区域
	地名		都市計画区域区分	非線引区域→用途地域 { □有 [] □無
	開発規模	ha	開発目的	宅地造成()戸：その他()
	接続道路	道線改良済□・未改良□	下流水系	級川改修済 □・未改修 □
	関連事業		風致地区等	風致地区 □・緑マス □()
	特記事項			
2	開発計画の技術審査			
	項目	細目		評価 処理方針
	1 全体計画			
		① 施設配置計画：		
		② 道路網計画：		
		③ 排水系統計画：		
		④ 周辺地域との調整：		
		⑤ 全体としての区域決定の妥当性：		
	2 造成計画			
	(1) 土工計画			
		① 切土量 %	切土勾配 1：	
		切土法面工	小段処理	
		② 盛土量 %	盛土勾配 1：	
		盛土法面工	小段処理	
		③ 構造物計画		
		安定条件	基礎条件	
		④ 区域外土工(残土・採取土)		
		土工計画の審査結果		
	(2) 道路計画	※接続道路との関連を調査すること。		
		① 現道交差条件	現道条件W= (WP=)	
		現道勾配 %	付加車線	
		現道交差計画		

	② 区域内道路計画			
	幹線道路計画			
	道路網形成			
	標準幅員W=()	平面線形計画		
	③ 縦断曲線計画		最大勾配 % : L= m	
	現道交差箇所	箇所	交差勾配 % : L= m	
	構造物計画			
	幹線道路計画			
	④ 区画道路計画			
	道路網の形成			
	幅員W= (WP=)	最大勾配 % : L= m		
	構造物計画			
	区画道路計画			
道路形成の審査結果				
(3) 排水計画				
	降雨強度 mm/hr	降雨確率() : 1/()		
	下流流下能力Qa= ‰/S	算定根拠		
	洪水調節施設	Qomax= ‰/S		
	洪水調節施設の構造計画			
	放流先の構造			
	排水施設計画	降雨強度 mm/hr(/)		
	排水構造計画			
	側溝	合流処理		
	排水計画の審査結果			
(4) 公園緑地				
	公園配置計画()%	公園施設計画		
	緑地配置計画()%	緑地施設計画		
	緑道・緩衝緑地等			
	緑マスタープランとの整合等			
公園緑地計画の審査結果				

(5) 施設計画			
	① 下流処置計画	上位計画整合	
	処理施設	設置届出手続	
	下水管渠 ^{きよ} 計画		
	処理施設計画		
	② 上水道計画	給水施設	
	③ ガス供給施設計画		
(6) 防災計画			
	① 工事中の防災計画		
	防災ダム計画	単位流出量 %/ha・year	
	土砂流出防止工		
	② 完成後の防災計画		
	沈砂池計画	単位流出量 %/ha・year	
(7) 施行計画			
	施行計画書		
	施行工程表		
	防災計画		
	安全計画		
	公害防止計画		
3	関係機関協議		
	道路管理者：()		
	河川管理者：()		
	私鉄等管理者：()		
	農業施設管理者：()		
	農林計画：()		
	その他の管理者：()		

4	総合評価		
担	当	課	
		審査者	職及び氏名