

大郷町開発指導要綱

平成28年10月5日

告示第92号

(目的)

第1条 この要綱は、乱開発を防止し大郷町の自然環境の保全を図りながら、秩序ある土地利用と町土の均衡ある発展を図るため、開発を行う者に対し協力と負担を要請し、もって緑豊かな住み良い町づくりと地域住民の福祉向上に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において次に掲げる用語の意義は、それぞれに定めるところによる。

(1) 開発事業

次に掲げるいずれかに該当する事業をいう。

ア 宅地の造成、工業用地の造成、ゴルフ場、その他のレジャー施設の建設、山砂採取等の事業で切土、盛土、整地等により土地の区画形質の変更を伴うもの。

イ 太陽光発電等自然エネルギー発電の事業（以下「エコ発電事業」という。）

(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

開発事業に係わる工事の請負契約の発注者、または請負契約によらないで自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、給水施設、排水施設、河川、水路、消防施設等の公共の用に供する施設をいう。

(5) 公益施設

官公庁施設、保健衛生施設、集会所、文化施設、通信施設、購買施設等の公共の用に供する施設をいう。

(適用範囲)

第3条 本要綱による規制の適用範囲は、開発区域面積が1,000㎡以上（エコ発電事業にあつては、出力10kw以上）の規模のものとする。

2 前項の規定の適用にあたっては、同一開発事業者又は当該事業を承継した事業者が連続して開発する場合は、全体の規模を開発区域面積とみなす。

3 町長が地域の実情から判断して必要と認めるときは、当該開発に関し合理的な範囲内において適宜適用範囲を定めることができる。

(適用除外)

第4条 この要綱は、都市計画法第29条に掲げるもの（同条第1項第1号及び第2号に掲げるものを除く）及び町長が特に認める公益的法人が行う事業については適用しない。

(事前協議)

第5条 開発事業を行う者は、あらかじめ町長に協議しなければならない。

2 前項の規定は、開発計画の変更について準用する。

3 開発事業者は、第1項の協議にあたっては開発区域の位置、規模、用途、開発事業等を記載した事前協議願書及び事業計画書、設計図書、その他必要な書類を提出しなければならない。なお、開発区域が別記2に定める区域に該当する場合は、開発区域の変更を含め、関係機関・団体等と十分な協議を行ったうえで事業計画を立案しなければならない。

(町長の同意)

第6条 町長は、第5条の協議を受けた場合において、災害の防止、良好な住環境と緑地及び景観破壊の防止、優良農地の保全並びに住民の健康の保護を基本として審査し、当該事業計画の内容が別記1（エコ発電事業のうち太陽光発電事業に関する開発事業であるときは別記1及び別記1-1）に掲げるところに従って定められているものと認めた場合に限り当該開発事業に同意するものとする。

但し、開発区域の面積が20ha以上の開発事業及び開発事業が現行法令により許認可を必要とするものについては、宮城県及び関係許認可機関と協議のうえ同意の可否を判断するものとする。

2 町長は、開発事業に同意をしたときは、文書をもって通知するものとする。なお、開発事業の実施による災害防止、及び環境保全等の観点から必要と認めたときは、同意にあたり条件を付すことができる。

3 町長は、宮城県より開発事業に対する意見を求められたときは、町の同意条件を付して意見書を提出するものとする。

なお、本要綱の規定に照らし同意しかねるときは、その旨通知するものとする。

4 前項までの規定は、同意済みの開発計画の変更協議の場合において準用する。なお、当該変更協議の内容が、当初計画の目的と大きく異なるときは、当該変更計画の内容が、町内雇用の創出、及び経済波及効果の有無等を総合的に判断して同意の可否を決定するものとする。

(開発協定)

第7条 町長は、開発計画に同意したときは、文書による協定を締結し、適正な開発事業の執行を確保するものとする。ただし、開発事業の規模及び内容から町長が必要でないと認めるときは、この限りではない。

(開発事業者の責務)

第8条 開発事業者は、農林業者の生業安定に支障をきたす施設を設置してはならない。

2 開発事業者は、自然の破壊と環境汚染の防止並びに文化財等の保護と緑地の保全に努め、自然環境の適正な保全を図らなければならない。

3 開発事業者は、公害、災害の未然防止に努めるとともに、特に開発によって生ずる集中

豪雨等に起因する鉄砲水にあらかじめ万全の措置を講じ、住民の生命財産の保護に努めなければならない。

- 4 開発事業者は、開発区域の面積が 7,000 m²以上 1ha 未満の開発事業となる場合、大郷町土砂採取に伴う防災調整池設置要綱に基づき防災調整池を設置しなければならない。また、1ha 以上の開発事業となる場合、宮城県防災調整池設置指導要綱に基づき防災調整池を設置しなければならない。ただし、町長が必要でないと認めたときは、この限りではない。
- 5 開発事業者は、開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、事前に関係権利者等の同意を受け、また開発事業にとって損失を与えたときは、その損失を受けた者に対して補償しなければならない。
- 6 開発事業者は、開発区域が 10ha 以上のときは、第 5 条の規定による事前協議書を提出する前に、開発区域の存する行政区（開発区域が、隣接する行政区に近接するときは、当該隣接する行政区を含む。）に居住する者、事業所を有する者、及び開発事業を実施している者等を対象に、事業計画に関する説明会を実施しなければならない。なお、当該開発計画の内容を変更する場合も同様とする。
- 7 エコ発電事業に関する前項の規定の適用にあつては、前項の規定にかかわらず、当該エコ発電に関する指針で定める範囲及び方法によるものとする。
- 8 開発事業者は、開発区域及びその周辺に当然必要となる公共施設、および公益施設については自己の負担で整備しなければならない。
- 9 開発事業者は、町長の同意及び関係法令による許認可後、工事に着手したときは着手届を、また、工事が完了したときは、完了日から 30 日以内に完了届を町長に提出しなければならない。

（公共施設の整備）

第 9 条 開発事業に関し、公共施設を整備する場合の要件は、以下に掲げるとおりとする。

（1）道路は、道路構造令によることとし路面は全面舗装とする。区域内の主要道路及び区域外の取得道路の幅員等は、町長と協議して定めるものとする。

（2）公園等は、安全かつ有効に利用できる位置に配置し、災害時の避難に資するよう考慮すること。

自己用以外の住宅の用に供する開発事業については、原則として開発区域面積の 3%以上の公園用地を確保し整備すること。また、住宅以外の建築物の建築に供する目的で行われる開発区域面積が 3,000 m²以上の開発事業については、原則として、開発区域の 3%以上の公園又は緑地を確保し整備すること。

（3）給水施設は町と協議し、町の監督により施行するものとする。

（4）汚水処理施設（し尿浄化槽を含む）の設置については関係法令の規定のほか、あらかじめ町長と協議し同意を得て設置するものとし、処理水の放流先の河川、水路等の利用については開発事業者においてあらかじめ当該施設の管理者及び水利関係者と協議し同意を得なければならない。

（5）開発事業の施行に伴い水路等の改修（新設、移設を含む）を必要とする場合は、あらか

じめ当該施設の管理者及び水利権者と協議し同意を得なければならない。

用水の枯渇、または汚染されるおそれのある場合は用水確保のための施設及び営農に支障のないよう施設を設けること。

(6) 開発事業者は、消防機関及び水道事業者と事前に協議を行い、消防法に基づく消防水利基準による消火栓及び防火水槽を設置しなければならない。

(7) 開発事業に関連する公共施設の整備について、町長が特に必要と認めるときは、町に代わって施行できる。但し、当該公共施設の整備に要する経費は開発事業者の負担とする。

(公益施設の整備)

第10条 ごみ処理施設は町長が必要と認めた場合に、開発事業者の責任において設置するものとする。

2 集会場、警察官派出所等のその他の公益施設については、開発規模、開発区域の位置等から町長が必要と認めたときは、開発事業者は、その用地を確保するとともに位置、規模等については町と協議するものとする。

(公共施設、公益施設の帰属および管理)

第11条 この要綱により新たに設置された公共施設、公益施設及び用地は、法律に特別の定めがある場合を除き原則として無償で町に帰属し町が管理するものとする。

また、町に帰属することとなる公共及び公益施設の管理費用の負担については、必要に応じて開発管理者と協議するものとする

2 前項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、町が管理する必要がないと認めるときは、開発事業者が管理するものとする。

この場合において、町長は後日の紛争を防止するため、当該開発事業者と必要な協定を締結するものとする。

(権利義務の承継)

第12条 この要綱により同意を得た者の相続、または一般的承継人は被承継人が有する当該同意に基づく権利義務を承継するものとする。

(公共・公益施設の引き継ぎ)

第13条 町に帰属することとなる公共施設及び公益施設の引き継ぎの時期は、原則として工事完了検査後とし、事実の引き継ぎは町長と協議のうえ定めるものとする。

(要綱違反等に対する措置)

第14条 この要綱に定める指導等に応じなかった開発事業者に対しては、町長は必要に応じ次に掲げる措置を講ずるものとし、第7条において規定する協定に違反した場合、及び事前協議を経ないで着手した開発事業についてもまた同様とする。

(1) 同意手続きに係る便宜供与は行わない。

- (2) 開発行為に関連する道路及び水路の工事若しくは占用または特殊車両の通行の許可を行わないものとし、必要があるときは、他の道路管理者及び関係機関に同様の措置を要請する。なお、違反の程度によっては、その他必要な行政上の措置について考慮する。
- (3) 第7条の規定により締結した協定の内容に違反し、一定の是正期間を経てもなおその状態の改善が認められないときは、町長は、当該協定の定めるところに従い、開発事業の一時停止等の措置を講ずるものとする。
- (4) 要綱違反（協定違反を含む。）に関する事案が特に悪質と認められるときは、町長は当該同意を取り消すものとする。なお、開発事業者が、同意を取り消された開発事業を再開しようとするときは、当該事業は、あらたな開発事業とみなして本要綱の規定を適用する。
- (5) その他指導に応じなかった場合で特に必要と認めるときは、開発事業者名、所在地及びその旨をホームページ等により公表するものとする。

（休眠状態にある開発事業に関する措置）

第15条 町長は、第6条の規定により同意した開発事業が、当該同意日（都市計画法、森林法、採石法等関係法令の適用を受ける開発事業にあつては、当該許認可を受けた日）から1年を経過してもなお事業に着手しないときは、理由書の提出を求めるものとし、開発事業着手後において当該事業を休止し、その状態が1年以上継続している場合（一部について断続的に着手しているが、その態様から実質的に休眠状態と認められる場合を含む。）についても同様とする。

- 2 町長は、前項の規定による理由書の提出を受けたときは、必要に応じて当該開発事業の内容について見直しを要請するものとする。
- 3 町長は、理由書の提出がないとき、及び前項の規定による開発事業内容の見直しが行われない等、当該開発事業の実施又は継続が困難と認めたときは、当該開発事業に対する同意を取り消すものとし、事業を再開しようとするときは、当該事業は、あらたな開発事業とみなして本要綱の規定を適用する。
- 4 前3項の規定は、本要綱の適用を受けるべき開発で、第5条の規定による事前協議を経していない開発事業、及び変更同意を受けた開発事業において準用する。

（調整会議等）

第16条 この要綱の適正な運用を図るため、大郷町開発調整会議（以下「調整会議」という。）及び大郷町開発事業検討会（以下「検討会」という。）を措置する。

- 2 調整会議及び検討会議の運営等については、別に定める。

（その他）

第17条 この要綱によりがたいものまたは定めのないものについては、宮城県が定める開発許可に係る技術的基準によるほか、町長がその都度定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成28年10月5日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行日前に開発行為の同意を受けた開発行為及び事前協議書が受理された開発行為に関する事前協議及び同意に関する事項については、なお従前の例による。

別記 1 事前協議同意基準（第 6 条第 1 項）

- 第 1 開発事業に係る土地の用途が、大郷町都市計画マスタープランに定める土地利用方針に適合していること、若しくは大幅に逸脱しないこと。ただし、他の法令等に定めのある場合、及び町長が特に認めた場合はこの限りでない。
- 第 2 都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号の用途地域の定めのあるときは、予定建築物の用途がこれに適合していること。
- 第 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、災害の防止、通行の安全、また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地形および地盤の性質
 - (3) 開発区域内の土地および予定建築物の用途
 - (4) 予定建築物の敷地および配置
- 第 4 開発区域内の主要な道路が第 3 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。
- 第 5 開発区域内において、都市計画決定が行なわれ、また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。
- 第 6 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) 第 3 に掲げる事項および放流先の状況
- 第 7 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来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、市町村との協議を了しているとともに直接関係のある水利権者の代表者と協議して、その了解を得ていること。
- なお、開発事業者が新しく水道事業を経営しようとする場合は、将来早い期間内に当該市町村に移管するよう協定書等を締結すること。
- 第 8 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、これらの供給事業者との協議を了していること。

- 第9 公害防止に万全を期するため、次の要件を充たすこと。
- (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条および公害防止条例第10条(昭和46年宮城県条例第12号)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。
- 第10 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。
- 第11 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。
- 第12 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。なお、開発面積が1ヘクタール以上である場合、防災調整池を設置すること。
- 第13 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。
- 第14 開発区域の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ、出水または土砂流出のおそれの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、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられるものであること。
- 第15 原則として、開発地域が、別記2に掲げる「開発を避けることを検討すべきエリア」でないこと、また、「開発区域の設定にあたり慎重な検討を要するエリア」の場合、町及び関係機関等との協議が整っていること。
- 第16 開発地域が普通林地域にかかる場合は、災害の防止または水資源のかん養等の目的から判断して著しい支障がないと認められること。
- 第17 開発事業完了後において、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。
- 第18 開発区域内の土地もしくは開発事業に関する工事をしようとする土地またはこれらの土地にある工作物について、開発事業の施行または開発事業に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること。
- 第19 開発事業に関係のある公共施設の管理者の同意を得て、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の協議を了していること。
- 第20 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。

別記 1 - 1 太陽光発電事業に関する指針

第 1 設置場所の選定

- (1) 事業計画にあたっては、地盤の安定性や凍結の有無等について十分な確認・検証のうえ設置場所を選定すること。また、別記 2 において規制の対象となっている区域に設置を計画するときは、代替地による事業の実施を含め慎重な検討を要すること。

第 2 防災・生活環境面における措置

- (1) ソーラーパネル、パワーコンディショナー等の設備は、信頼性の高いメーカーの製品を選定するとともに、一般社団法人太陽光発電協会（以下「JPEA」という。）による「10kw以上の一般用電気工作物太陽光発電システムの基礎・架台の設計・施工のチェックリストと留意点」に準拠する等、設置場所の地域特性に応じて雪、台風等の影響を考慮した設備の選定や架台の設計を行うこと。また、十分な施工実績や業務の履行能力を有する施工業者を選定し施工にあたること。
- (2) ソーラーパネルの地面からの設置高は、必要最低限とすること。
- (3) 施設の設置工事のみならず、設置後の維持管理においても、土砂の流出、周辺河川への排水対策について十分な対応を行うこと。なお、必要に応じてあらかじめ下流域水利権者の承諾を得ること。
- (4) 工事期間中に発生する騒音、発電開始後のパワーコンディショナー等から生ずる騒音などについて、あらかじめ第 6 において規定する範囲の周辺住民等に説明すること。また、住宅に隣接した場所への設置を避ける、必要に応じて遮音壁を設置する等の対策を講じること。
- (5) 設置場所に防草シートや敷砂利等による除草対策、若しくは定期的な除草作業の実施等、雑草対策を講じること。
- (6) ソーラーパネルによる周辺への反射光の影響について、あらかじめ十分な検証を行うとともに、反射光の影響が予想される場合は、あらかじめ第 6 において規定する範囲の周辺住民等へ説明を行うこと。また、必要に応じて反射角の調整等の影響軽減対策を実施すること。

第 3 安全管理対策

- (1) 発電施設の規模に関わらず、施設の周囲はフェンスで囲い施錠措置をするなど、容易に敷地内に立ち入れないよう安全策を講ずること。
- (2) 工事施工中及び発電開始後とも、施設の入り口に発電所名、設置場所、発電出力、設置者名、保安全管理者名及び連絡先を明示した看板を設置すること。

第4 自然環境保全・景観保全上の措置

- (1) ソーラーパネル及びフレームの色は景観に配慮したものとする。
- (2) ソーラーパネル及びフレームは低反射で、文字や絵等が描かれていないものを使用すること。
- (3) パワーコンディショナー、分電盤、フェンス等の付属設備の色は、景観に配慮したものとする。ただし、周囲から当該施設が見通せないような措置をする場合はこの限りでない。
- (4) 道路沿いや住宅に隣接して設置するときは、原則として敷地境界（フェンス等を設置するときは当該フェンス等）から1mの間隔を空けること。なお、設備等の保守に必要な空間を確保するものとする。
また、通行者や通行車輛、民家から直接見えないよう植栽やフェンスで目隠しを行う等設置場所の状況に応じ、景観に配慮した措置を講ずること。
- (5) 丘陵地、高台等に設置するときは、伐採により樹木（稜線）の連続性を乱さないよう配慮するとともに、太陽光設備の設置により土地形状に違和感を与えないようにすること。
また、主要道路や眺望点から視認できる場所であるときは、周辺景観との調和や威圧感が軽減されるような措置を講ずること。
- (4) 開発区域が10ha以上の場合は、造成工事は数ブロックに区分し、ブロック間に緩衝帯としての緑地を設ける等自然の連続性に配慮した工法とすること。
- (5) 開発面積が10ha以上のときは、緑地割合はおおむね25%以上とし、周辺部におおむね30m以上の残地森林又は造成森林若しくは緑地を配置すること。
- (6) 緑化にあたっては、地域の植生を考慮すること。
- (7) 水資源の確保を図るため、適切な工事の施工及び地下水の涵養機能の保持に配慮すること。

第5 運営・維持管理

- (1) 妥当な運営管理コストを想定した事業計画の立案を図ること。
- (2) 火災保険、買電収入補償保険等に参加すること。
- (3) JPEAによる「太陽光発電システム保守点検ガイドライン」に準拠する等、適切な保守管理体制により事業運営にあたること。
- (4) 発電施設の定期的な巡回点検を行うこと。なお、異常気象発生後はすみやかに現地を確認し、必要に応じて災害防止対策を講ずること。
- (5) 発電量や機器の稼働状況を把握可能な運用、保守体制の構築、及び遠隔監視装置の設置に努めること。

第6 住民等との合意形成

- (1) 要綱第8条第6項の規定による説明会は、開発区域の面積が1ha以上のときに行政区（開発区域が隣接する行政区に近接するときは当該隣接する行政区を含む。）を対象として実施しなければならない。
- (2) 上記以外の場合で、開発区域の面積が3,000㎡以上の場合、施設外周線からおおむね100m以内に居住する者等を、また、開発区域の面積が3,000㎡未満の場合、施設外周線からおおむね50m以内に居住する者等を対象として、事業内容の説明にあたるものとする。

第7 事業終了時の措置

- (1) 設備の撤去費用について、事業計画に適切に計上すること。
- (2) 設備廃棄の際は、法令により定められた方法により適切に廃棄処分を行うこと。

第8 その他

- (1) 関係法令の規定を遵守すること。
- (2) 良好な環境及び景観を保全する観点から、本来であれば出力50kw以上の規模となる発電施設を、同一の場所又は隣接地（当初の事業区域と直接接しないが、その態様から一体の事業と認められる場合の当該区域を含む。）において出力50kw未満に分割して設置する事業は原則として認めないものであること。
- (3) 太陽光発電事業を当初の目的としない開発事業の内容を変更して太陽光発電事業を行う場合の本指針に定める基準の取り扱いについては、以下に掲げるところによる。

ア 開発指導要綱本文関係

項目	規定内容	読み替え適用の内容
第8条第6項	エコ発電事業にあつては1,000kw以上	エコ発電事業にあつては1kw以上

イ 太陽光発電事業に関する指針関係

項目	規定内容	読み替え適用の内容
第3(7)	開発面積が10ha以上	開発面積が5ha以上

- (4) 開発事業者は、既に施工済みの太陽光発電施設においても、本指針の規定に沿った措置を講ずるよう努めるものとする。

別記2 開発にあたり慎重な検討を要する区域

規制項目	対象となる区域	
I 開発を避けるべきエリア	①自然環境保全地区（県自然環境保全地域、緑地環境保全地域）及び指定が計画されている地域	
	②保安林・保安施設地区	
	③予防治山工事実施場所	
	④災害危険区域	吉田川浸水想定区域
		急傾斜地崩壊危険箇所
		土石流危険溪流指定箇所
		山腹崩壊危険地区
		崩壊土砂流出危険地区
		土砂災害警戒区域等指定箇所 ゆれやすさマップにおける震度6強以上の地区
	⑤農用地区域	
⑥鳥獣保護区特別保護区		
⑦文化財指定区域		
II 開発区域の設定にあたり慎重な検討を要するエリア	①開発を避けるべきエリアに隣接する区域	
	②農地	
	③優良農地に準ずる区域及び隣接する区域	
	④水源地等	
	⑤町の重要な拠点施設・観光施設に隣接する区域	
	⑥良好な景観形成拠点及び当該拠点に隣接する区域	
	⑦優良住宅地に隣接する区域	
	⑧公共施設・町有地に隣接する区域	
	⑨県道、町道、生活道に隣接する、若しくは直接面する区域	
	⑩事業所及び工場等に隣接する区域	
	⑪現に土砂採取が行われている区域に隣接する区域	
	⑫現に太陽光発電が行われている区域に隣接する区域	
	⑬住宅密集地区	
	⑭地方再生法に基づく地方活力向上地域	
	⑮工業団地等整備見込地	
	⑯市街地形成見込地	