

「開発事業構想検討書」の作成

事業者は、開発事業の構想の立案^{※1}に際し、土地利用方針との整合性の確保を図るとともに、「開発事業構想検討書」を作成しなければなりません。（条例第10条第1項）

○事業者は、構想の立案に際しては、複数の案（3案程度）について検討するよう努め、適正かつ合理的な土地利用が確保されるよう最善の案を選択して下さい。（条例第10条第2項）

○事業者は、構想の立案に際しては、周辺地域の住民等^{※2}に対し、立案しようとする開発事業の概要を説明し、意見を聴くよう努めてください。（条例第10条第3項）

※1:構想の立案： 開発事業の目的、位置、規模、敷地内の土地利用、設置する工作物の概要等に関して概略的に考えを組み立てることをいいます。

※2:周辺地域の住民等： 立案しようとする開発事業の事業区域内及びその周辺の区域で開発事業の実施によって影響を受けるおそれがある地域の住民、業を営む者、土地の所有者等をいいます。

1)「開発事業構想検討書」の作成

(1)「開発事業構想検討書」の作成

（記入例参照。提出部数は正本：1部、写し：20部以内で市が指定する部数）

①作成の趣旨

「開発事業構想検討書」の作成の趣旨は、開発事業の実施を予定する場所や事業目的の選定を行う際に、事業者自らが構想の妥当性を様々な観点から複数案について検討し、長所・短所を比較した上で一案に絞り込んでいくことにより、開発事業構想を適切なものにしていくことです。

開発事業構想の立案に際しては、複数案について、現況土地利用に与える影響、環境に与える影響、住民に与える影響、本市の基本計画との整合性の確保等の観点から適否を検討して頂き、「開発事業構想検討書」に、その検討の経過、最終的に一案に絞り込んだ考え方などを記して下さい。

開発事業構想の立案の時期としては、開発事業の実施を予定する場所の選定・絞り込みを行う時期、又は特定の土地の使用目的の選定・絞り込みを行う時期を想定しています。この時期は、一連の開発事業検討プロセスの中でも計画内容を左右する根源的な時期であり、開発事業の適正を確保する上で重要な時期と考えられます。また、開発事業の実施を予定する場所の選定に際しては、土地取得のしやすさなどが優先されがちですが、土地利用に関する様々な観点からも検討を行うことが必要です。このため、事業者には、開発事業構想検討書の作成を通し、事業を予定する地域に関する様々な状況、土地利用方針との整合性、住民等の意見などの把握を求め、事業検討の早期段階において多様な観点に配慮された構想の立案を求めるものです。

②個別事項

「開発事業構想検討書」（様式第1号）には、「総括事項」と「個別事項」の2つの部分があり

ます。構想の立案に際しては、複数の案の検討に努めることとされていますが、検討した個々の案についてそれぞれ「個別事項」を作成してください。

「個別事項」の作成をとおり、各案ごとに検討場所の土地の特性を把握するとともに検討場所で事業を実施した場合の影響等を検討し、実施しようとする開発事業の適地かどうか、それぞれの案について検討して下さい。

◇「個別事項」各欄において記載を求める内容（開発事業構想検討書：様式第１号）

「当該個別事項に係る案の名称」
・ 「案１」,「案２」,「案３」など, 検討した複数の案の別がわかるよう, 当該個別事項に係る案の名称を記載して下さい。
「開発事業の名称」
・ 当該個別事項に係る開発事業の名称を記載して下さい。
「種別」
・ 実施しようとする開発事業が該当する「種別」について, すべて○を記載して下さい。
「開発事業の目的」
・ 実施しようとする開発事業の目的を記載して下さい。
「構想の内容」
・ 次の事項について触れながら, 開発事業の全体像について簡潔に記載して下さい。 ①事業区域の現況及び面積 ②造成行為の有無及びその概要 ③主要な工作物の規模の概要 ④開発事業の目的 ⑤その他
「事業区域の位置」
・ 字名, 地番等により, 事業区域の位置を記載して下さい。
「周辺地域における土地利用の現況」
・ 周辺地域内の土地が, 開発事業構想立案時点においてどのように利用されているか, その状況を, 主に添付図面によって示してください。 ・ 「土地利用現況」の区分としては, ①農地, ②山林, ③水面, ④住宅用地, ⑤商業用地, ⑥公益施設用地, ⑦工業用地その他建築物用地, ⑧道路, ⑨水面, ⑩空地, ⑪その他の別を原則とし, 土地利用の適正を検討する上で重要と考えられる現況等を中心にできるだけ具体的に記載してください。 ・ 「土地利用現況」を調査する手法としては, 現地踏査を基本として下さい。
※ 「周辺地域」とは, 立案しようとする開発事業の事業区域内及びその周辺の区域で開発事業の実施によって影響を受けるおそれがある区域のことです。
「周辺地域における環境の状況」
・ 周辺地域内における環境の状況について, 開発事業構想立案時点においてどのような状態にあるのか記載して下さい。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺地域における、水象、地形・地質、植物、動物、景観、自然との触れ合いの場、文化財等の状況について記載して下さい。 ・ 環境の状況に関する調査手法としては、既存文献調査、概略的な現地調査及び専門家からの聞き取り調査を基本とします。 ・ 本市で把握している環境の状況に関する情報については、事業者からの「資料提供等依頼書」に基づき、提供できる場合があります。
「周辺地域の仙台市基本計画等における位置付け」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 仙台市基本計画（仙台 21 プラン）、都市計画の方針、環境プランなどにおいて、周辺地域（特に事業区域）がどのように位置づけられているか、記載して下さい。 ・ 事業者が、「資料提供等依頼書」を市に提出した場合は、仙台市基本計画等に関する情報を提供いたします。
「周辺地域における土地利用の規制の状況」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺地域（特に事業区域）において、法令及び条例に基づく土地利用の規制がある場合は、その内容について記載して下さい。 ・ 事業者が、「資料提供等依頼書」を市に提出した場合は、土地利用の規制のうち市が把握している情報について、情報を提供いたします。（すべての規制の状況について情報を提供するものではありません。）
「周辺地域における土地利用方針の内容」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺地域（特に事業区域）における土地利用方針の内容について次の事項を記載して下さい。 ・ 事業区域における、事業者が配慮すべき基本的な事項に係る区域区分 ・ 周辺地域における、開発事業構想の立案に際し考慮すべき補完事項の項目

※ 周辺地域とは、立案しようとする開発事業の事業区域内及びその周辺の区域で開発事業の実施によって影響を受けるおそれがある区域をいいます。

③総括事項

事業者は、検討した複数の案（「個別事項」を作成した案）の中から、適正かつ合理的な土地利用を確保する上で最善と考えられる一案を選択し、その結果と選択理由等を「総括事項」に記入してください。

◇「総括事項」各欄において記載を求める内容（開発事業構想検討書：様式第1号）

「当該区域を事業区域として予定する理由」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業の構想立案に際し、当該区域を事業区域として予定する理由を記載して下さい。 当該開発事業構想について、現況土地利用に与える影響、環境に与える影響、住民に与える影響、本市の基本計画との整合性の確保、土地利用方針との整合性の確保等の観点から事業区域としての適否を検討した経過も踏まえて、当該区域を事業区域として予定する理由を記載して下さい。
「開発事業の構想の検討に係る経過」

<ul style="list-style-type: none"> 開発事業の構想立案に着手し，複数案を検討し，一の構想に絞り込むに至った一連の検討経過について記載して下さい。 周辺地域の住民等の意見の聴取に努め，説明の方法，意見の有無，主な意見の概要等について記載して下さい。
「開発事業の実施に際し適正かつ合理的な土地利用を図る上で留意すべき事項」
<ul style="list-style-type: none"> 開発事業計画の立案及び開発事業の実施に際し，事業を予定する地域における土地利用や環境の状況，土地利用方針の内容，住民等の意見聴取結果などを踏まえ，適正かつ合理的な土地利用を図る観点から留意すべき事項を記載して下さい。

◇「開発事業構想検討書」に添付する図面

事業者は，「開発事業構想検討書」に添付する図面（様式第1号参照）により，おおむね次の事項を明らかにしてください。

添付図面種別	明らかにすべき事項	備 考
事業区域の位置を明らかにした縮尺1：25,000以上の位置図（A4）	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域の概ねの境界線 目標となる地物 縮尺，方位 	<ul style="list-style-type: none"> 目標となる地物は，できるだけ道路，公共施設等を選定し，名称を記載してください。
周辺地域における土地利用の現況を明らかにした縮尺1：25,000以上の平面図（A4）	<ul style="list-style-type: none"> 周辺地域における概ねの土地利用現況・地形 縮尺，方位 	<ul style="list-style-type: none"> 「土地利用現況」を調査する手法としては，現地踏査を基本として下さい。 土地利用現況の区分は，①農地，②山林，③水面，④住宅用地，⑤商業用地，⑥公益施設用地，⑦工業用地その他建築物用地，⑧道路，⑨空地，⑩その他の別を原則とし，土地利用の適正を検討する上で重要と考えられる現況等を中心にできるだけ具体的に記載してください。

(2)「開発事業構想検討書」の提出時期

「開発事業構想検討書」は，その後さらに事業計画の検討が進んだ段階で作成する「開発事業計画書」を市に提出する際，併せて提出してください。提出された「開発事業構想検討書」は，「開発事業計画書」とともに，公表されます。

2)周辺地域の住民等に対する意見聴取

事業者は、開発事業の構想の立案に際し、周辺地域の住民等に対して立案しようとする開発事業構想の概要を説明し、その意見を聞くよう努めるものとされています。

「周辺地域」については、開発事業の実施によって影響を受けるおそれがある区域を検討の上、具体的な範囲を設定してください。開発事業の概要の説明及び意見聴取の方法については、説明会の開催、アンケート調査、聞き取り調査など、様々な方法が考えられますが、適切と考えるものを選択し、実施してください。

説明方法、意見聴取の方法、意見の有無、主な意見の内容等については、検討に係る経過として、「開発事業構想検討書」の「総括事項」に記入してください。