

「開発事業計画書」の作成

事業者は、「開発事業構想検討書」に記載された開発事業を実施しようとするときは、土地利用方針との整合性の確保を図るとともに、「開発事業計画書」を作成し、「開発事業構想検討書」と併せて市に提出しなければなりません。(条例第 11 条第 1 項)

○都市計画法の開発行為の許可申請書に記載する設計や建築確認申請に係る計画などを作成すること（設計等）が必要な開発事業については、これら設計等に着手する前に、「開発事業計画書等」を提出する必要があります。(条例第 11 条第 1 項)

○事業者は、仙台市環境影響評価条例の対象事業に該当する開発事業を実施しようとする場合は、環境影響評価条例に基づいて作成した「事前調査書」を添付して「開発事業計画書」を提出しなければなりません。(条例第 11 条第 2 項)

1) 「開発事業計画書」の作成と提出

(1) 作成の趣旨

「開発事業計画書」(様式第 2 号)は、開発事業計画の概要を示すために作成するもので、造成計画、事業区域における土地利用計画、設置を予定する工作物の概要等について明らかにして下さい。

以後の土地利用調整手続は、「開発事業計画書」を公表し、計画書によって明らかにされた開発事業計画の内容の調整を中心として進められます。

(記入例は p 35 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)

(2) 「開発事業計画書等」を提出する時期

「開発事業計画書等」は、「設計等」の着手前に、市に提出することとされています。「設計等」とは、開発許可（都市計画法）の申請書に記載する当該開発行為に関する設計、建築基準法の建築確認申請に係る計画、その他これらに類するものを作成することをいいます。

開発許可の設計や建築確認申請に係る計画は、開発行為や建築行為の内容を詳細に検討し固めたいうで作成され、通常これらの行為に係る工事等に着手する直前に、許可などに係る手続が実施されることが多いと考えられます。土地利用調整手続は、一連の開発事業検討プロセス中においてより早期段階で実施を求め、計画内容の修正に反映させようとするものであるため、開発事業計画書等の提出は、設計等の着手前に必要となります。

(3) 各欄において記載を求める内容（開発事業計画書：様式第 2 号）

「開発事業の名称」

- ・ 実施しようとする開発事業の名称を記載してください。
※ 開発事業の名称は、以後の手続の中で当該開発事業を特定するための情報として使用されますので、できるだけ他の事業と混同されにくく、事業内容や場所を連想しやすい名称として下さい。

「開発事業の目的」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 実施しようとする開発事業の目的を記載して下さい。
「開発事業の内容」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 字名、地番等により、事業区域の位置をお示し下さい。
「事業区域の面積」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業区域の面積を記載して下さい。 ・ 事業区域内における一団の樹林地の有無について記載し、一団の樹林地が存在する場合はその面積を記載して下さい。 ※ 「一団の樹林地」とは、高さが 10m以上の樹木がおおむね接する程度にまとまって生育している土地の区域のことをいいます。
「建築物その他の工作物の概要」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置を予定する工作物（主要な工作物に限ります。付帯的に設置する擁壁、側溝、道路等は含みません。）に関し、工作物の用途、工作物の規模、関係法令の適用状況を記載して下さい。 ・ 複数の工作物の設置を予定している場合は、それぞれについて記載して下さい。 ※ 「著しく環境を悪化させるおそれがある工場等」とは、施行規則第3条第三号に規定する建築物のことです。
「事業計画の作成に際し適正かつ合理的な土地利用を図る上で留意した事項」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業の計画の立案に際し、開発事業構想の検討経過、事業区域における土地利用や環境の状況、土地利用方針の内容などを踏まえ、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として検討した内容について記載して下さい。
「事業区域内に確保する緑地」、「事業区域内に残置する森林」
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業区域内に確保する緑地の面積及び緑地率（確保する緑地の面積の事業区域面積に対する割合）について記載して下さい。 ・ 事業区域内に残置する森林の土地の区域の面積及び残置森林率について記載して下さい。 ※ 「緑地」には、樹木が生育している土地、草又は花が生育している土地、池である土地、庭石が設置されている土地その他これらに類する土地が該当し、残置森林を含みます。 ※ 「残置森林率」とは、事業区域内において残置する森林が存する土地の区域の面積の事業区域の面積に対する割合のことをいいます。 ※ 「森林」とは、樹木がまとまって存する土地の区域のことです。森林を伐採した跡地については、伐採後に土地の改変を行わずに森林の回復を図る場合は、当該区域を森林の土地の区域としてみなすことができます。

「斜度 30 度を超える土地の有無」
<ul style="list-style-type: none"> 事業区域内において斜度が 30 度を超える土地の有無及びその面積について記載してください。 ※ 斜度の計測にあたっては、地形図上で計測した高さ及び水平距離により計測することを基本とします。地形図上の等高線を垂直に横切る補助線又は一定間隔のメッシュを記入し、補助線又はメッシュの辺に沿って斜度を計測して下さい。
「汚水及び雨水の放流先、処理施設の有無、並びに処理施設の概要」
<ul style="list-style-type: none"> 事業区域から排出される汚水及び雨水について、河川名等放流先の名称、公共下水道等接続先の名称、排出される汚水及び雨水の量などについて記載して下さい。汚水等を事業区域内で処理した後、放流する場合は、処理水の放流先を記載して下さい。 汚水又は雨水の処理を目的とする施設を事業区域内に設ける場合は、当該処理施設について処理方法、処理能力、処理施設から排出される水の量及び水質など施設の概要について記載して下さい。
「開発事業の実施にともなって発生集中が見込まれる自動車交通量」
<ul style="list-style-type: none"> 開発事業の完了後、開発事業の実施にともなう自動車交通の発生集中が見込まれる場合は、その自動車交通量について予測し、記載して下さい。 予測にあたっては、実施しようとする開発事業に類似の種別及び規模の事業における実績をできるだけ踏まえて算出し、予測の根拠についても記載して下さい。
「事業区域内の給水に係る取水計画の概要」
<ul style="list-style-type: none"> 事業区域内において、給水装置等の水を供給するための設備を設ける場合は、水道事業からの給水、自己水源の開発等、取水計画の概要を記載して下さい。自己水源の開発の場合は、水源の位置、種別、浄水施設の概要等についても記載して下さい。
「開発事業の実施に際し必要と見込まれる許認可等の名称」
<ul style="list-style-type: none"> 開発事業の実施に際し許認可等の申請などが必要と見込まれる場合は、その名称をすべて記載して下さい。

※ 上記の事項のうち、市が記載の必要が無いと認める事項については、開発事業計画書に記載しなくてもかまいません。

2)「開発事業計画書」に添付する図面

事業者は、「開発事業計画書」に添付する図面（様式第2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
(1) 事業区域の位置を明らかにした縮尺1：10,000以上の位置図（A3）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域の境界線 ・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。
(2) 事業区域の区域を明らかにした縮尺1：5,000以上の地形図（A3）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域の境界線 ・地形 ・傾斜度が30度以上である土地の区域の範囲，面積 ・縮尺，方位 	<ul style="list-style-type: none"> ・斜度の算定にあたっては，地形図上で計測した高さ及び水平距離により算定することを基本とします。地形図上の等高線を垂直に横切る補助線又は一定間隔のメッシュを記入し，補助線又はメッシュの辺に沿って斜度を算定してください。
(3) 事業区域における土地利用の現況を明らかにした縮尺1：5,000以上の地形図（A3）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域における土地利用の現況 ・地形 ・樹林地が存する場合はその範囲 ・植生又は農地の区分 ・縮尺，方位 	<ul style="list-style-type: none"> ・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ます。 ・植生の区分及び農地の種別は，現地踏査，既存の文献に基づく調査，地形図記号の読み取り等に基づき，記載して下さい。 ・植生の区分は，①広葉樹林，②針葉樹林，③草地，④その他の植生の別を原則とします。 ・農地の区分は，①田，②畑，③樹園地，④牧草地，⑤その他の農地の別を原則とします。
(4) 造成計画の概要を明らかにした縮尺1：5,000以上の平面図及び断面図（A3）	<ul style="list-style-type: none"> ・切土及び盛土の範囲（平面及び断面） ・地盤高（現況及び計画） ・法面及び擁壁の形状・位置 ・法面保護の方法 ・縮尺，方位 	
(5) 事業区域における土地利用計画の概要を明らかにした縮尺1：5,000以上の平面図（A3）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域の境界線 ・事業区域内における工作物の位置 ・緑地，残置森林，道路，駐車場等の配置 	<p>緑地については，次の事項についてもできるだけ記載してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高木（樹高3m以上），中木（樹高1.5m以上3m未満），低木（中

	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物に係る既存、新設、増設等の別 ・事業区域が接続する道路の位置及び幅員 ・井戸及び浄化槽の位置 ・縮尺、方位 	高木以外の樹木)、草地等の別とその配置 <ul style="list-style-type: none"> ・樹種（特に在来種か否か） ・既存の緑地として確保する緑地の範囲
(6) 設置を予定する工作物の種別、規模その他の概要を明らかにした縮尺 1 : 2,500 以上の平面図及び立面図 (A 3)	<ul style="list-style-type: none"> ・設置を予定する工作物（主要な工作物に限る。）の形状、各部分の高さ、主要部分の寸法 ・建築面積又は築造面積 ・縮尺、方位 	
(7) 発生集中自動車交通に係る主要な移動経路を明らかにした縮尺 1 : 10,000 以上の平面図 (A 3)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域の境界線 ・目標となる地物 ・事業区域から主要な幹線道路に至るまでの発生集中自動車交通に係る主要な移動経路 ・縮尺、方位 	<ul style="list-style-type: none"> ・複数の移動経路が想定される場合は、すべての経路について記載してください。

※ 上記の事項のうち、市が記載の必要が無いと認める事項については、記載を要しません。

※ 開発事業計画書には必要な添付図面のほか、事業区域内の土地の登記事項証明書（写しで可）および借地等の場合は所有者の同意書を別途提出して下さい。

また、再生可能エネルギー発電事業については、地域住民等とのトラブルが全国的に多発している状況を踏まえ、事業者の住民票（法人である場合はその登記事項証明書）、資金計画書及び事業経歴書を別途提出して下さい。

なお、本条例の手続きについて事業者以外に委任する場合には、事業者より委任状を別途提出することとし、事業計画段階での体制を明らかにして下さい。

3)「開発事業計画書等」の提出を受けて市が実施する手続

市では、「開発事業計画書等」の提出を受けた時は、提出を受けたこと、縦覧場所、事業者の氏名住所等を公告し、「開発事業計画書等」を、本市の担当窓口（都市整備局建築宅地部開発調整課）などで、3週間縦覧に供します（条例第12条、施行規則第10条）。

また、「開発事業計画書等」を、本市のホームページ上でも掲載します。

(1) 市が公告する事項	(2) 市が縦覧に供する書類	(3) 市ホームページに掲載する事項
<ul style="list-style-type: none">・「開発事業計画書等」の提出を受けた旨・縦覧の場所・事業者の氏名及び住所・開発事業の名称及び目的・事業区域の位置及び面積・「開発事業計画書等」の縦覧の期間及び時間・意見書を提出することができる旨・当該意見書の提出期間及び提出先	<ul style="list-style-type: none">・「開発事業計画書」・「開発事業構想検討書」・仙台市環境影響評価条例第6条第1項の事前調査書（仙台市環境影響評価条例対象事業に該当する場合に限る。）	<ul style="list-style-type: none">・(1)の公告事項・「開発事業計画書」・「開発事業構想検討書」