

大規模開発行為に関する指導要綱（概要版）

1 基本的な考え方（要綱第1条）

要綱は、「環境基本条例第12条第2項の趣旨に基づき、県内における大規模開発行為の施行に関し必要な基準等を定め、適正な開発行為を誘導することにより、県土の無秩序な開発を防止し、開発地域及びその周辺地域における自然及び生活環境の保全に努め、もって自然と調和した地域社会の発展に資することを目的」（要綱第1条）としていることから、要綱第2条に規定する開発行為はもちろん、その他の行為であっても、開発に伴う自然及び生活環境等に対する影響を考慮する必要がある場合は、必要に応じて積極的に要綱を適用させる必要がある。

（参考：環境基本条例（平成7年宮城県条例第16号））第12条

- 1 （略）
- 2 県は、自然環境の保全を図るため、自然環境の適正な保全に支障を及ぼす恐れがある行為に対し、必要な規制の措置を講じなければならない。
- 3 （略）

2 定義（要綱第2条）

この要綱において「開発行為」とは、土地の形質の変更を伴う住宅団地、別荘地、工場団地及び墓園の造成、ゴルフ場、スキー場、レジャーランド、教育施設及び厚生施設の建設その他知事が指定する行為並びにこれらの行為を併せて行う行為であつて、対象となる土地の面積（以下「開発面積」という。）が20ヘクタール以上のものをいう。

3 自然環境保全協定の締結（要綱第10条）

知事は、開発行為における災害防止工事の施行及び自然緑地等の確保を図るため、開発行為者と自然環境保全協定を締結するものとする。

締結は、宮城県、関係市町村、開発行為者、連帯保証人の4者で締結するものとする。

（開発行為者は、工事の完成及び協定の履行について保証する連帯保証人を立てるものとする。連帯保証人としての同意書又は連帯保証人として引受けていることを確認できる資料を添付。）

※1 連帯保証人は、自然環境保全協定書に記載される自然環境の保全に関する内容（主に行方内容の防災工事に関する事項）の施工を確実に行うことができる者。

※2 連帯保証人の審査に当たっては、会社概要、施工実績が確認（会社定款、事業概要、決算報告、実績一覧等）できる資料を添付。（連帯保証人の審査として、同規模の施工実績がない場合は、防災工事に係る経費と同額以上の資産の確認をもって工事実績と見なす。）

4 災害防止工事等の施行に関する契約の締結（要綱第11条）

開発行為が施行の途中において廃止され、又はその施行が困難若しくは不能となった場合に災害防止工事及び植生回復工事の施行を確保するために必要があるため、別に定める要領に基づき、開発行為者と「開発行為の廃止等に伴う災害防止工事及び植生回復工事の施行に関する契約」を締結するものとする。

契約の内容には、災害防止工事及び植生回復工事の施工を確保するための防災工事保証金制度を定めている。

防災工事保証金算定式

防災工事保証金の額は、次の算定式により行うものであること。（1億5千万円を上限とする）

面積（1ha）×40万円＋土工量（10,000m³）×50万円

※百万円単位とし、十万円単位を切り上げる。

（算出例）

◇開発事業面積（残置森林等含み）A=53ha

◇土工量（切土）V=1,000,000 m³（盛土）V=998,000 m³（不足土は含める）

53ha×40万円＋（1,000,000+998,500）÷2÷10,000×50万円=71,150,000円≒72,000,000円

要綱第2条「その他知事が指定する行為」に係る大規模開発行為手続きフロー

	項 目	内 容
①	事：開発概要書の提出	<ul style="list-style-type: none"> ○開発概要に記載する内容 <ul style="list-style-type: none"> ・目的、事業者名、事業内容、事業規模（面積等）、対象事業実施区域の所在 ○添付する図面 <ul style="list-style-type: none"> ・位置図 1/25,000 若しくは 1/50,000 ・詳細位置図 1/5,000（開発区域が確認できる図面） ・土地利用計画図（任意） ○提出時期 <ul style="list-style-type: none"> 開発計画が具体的にになった時期。
②	県：「知事が指定する行為」として指定及び通知	<ul style="list-style-type: none"> ○「知事が指定する行為」として指定及び通知、個別的指導基準の決定及び通知（要綱第2条、要領第1第1項） <ul style="list-style-type: none"> ・開発行為者及び関係市町村へ通知 ・個別的指導基準の決定及び通知
③	事：大規模開発行為事前協議申請書の提出 (要綱様式第1号、2号)	<p>大規模開発行為事前協議申請書の提出（県地方振興事務所（地域事務所）経由）（要綱第7条、大規模開発行為届出書に添付する図書及び図面作成要領）（正1部、副2部（事務所・市町村））</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資金計画書の提出及び連帯保証人についての資料を添付 ・林地開発許可申請を提出する場合は、同様の書類に上記書類を添付する
④	県：関係各課との調整	<p>大規模開発行為に係る連絡調整会議構成課との協議（要領第5第1項、大規模開発行為に係る連絡調整会議運営要領）</p> <p>※関係各課の意見徴収</p>
⑤	県：町長の意見聴取	市町村長の意見聴取（要綱第8条）
⑥	県：申請内容の審査	指導基準の適合等について審査
⑦	県：大規模開発事前協議の成立	事業者等への通知（他法令許認可との調整後）
		<p>※自然環境保全条例第28条に基づく届出は不要（太陽光発電所は届出を要する行為ではない）</p>
⑧	県・事：自然環境保全協定の締結	<p>自然環境保全協定の締結（自然環境保全条例第30条、要綱第10条）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・協定書案の内容を事前に調整 ・県、市町村、開発行為者、連帯保証人の4者協定
⑨	県・事：災害防止工事等の施行に関する契約の締結	<p>開発行為の廃止等に伴う災害防止工事及び植生回復工事の施行に関する契約の締結（要綱第11条、開発行為の廃止等に伴う災害防止工事及び植生回復工事の施行に関する事務取扱要領）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約書案の内容を事前に調整

⑩	<p>事：防災工事保証金の預託</p> <p>(開発行為の廃止等に伴う災害防止工事及び植生回復工事の施行に関する事務取扱要領及び要領の運用を参考)</p>	<p>事：金融機関に以下の額を定期預金 面積 (ha) × 40 万円 + 土工量 (万 m³) × 50 万円</p> <p>事：定期預金に県のために質権設定 県：質権設定確認日付を申請 事：定期預金証書 (引出領収欄に記名押印) を県に預託</p> <p><u>※工事保証金が必要な理由：開発行為が施行の途中において廃止され、又はその施行が困難若しくは不能となった場合に災害防止工事及び植生回復工事の施工を確保するために工事保証金を預かり、開発行為完了後には保証金を返還する制度です。</u></p>
⑫	<p>事：開発行為着手届 (要綱様式第7号)</p>	<p>開発行為着手届出書の提出 (要綱第14条第3号)</p>
⑬	<p>事：開発行為の実施</p>	<p>開発行為の内容や名称等に変更がある場合は変更申請書若しくは変更届出書を提出し、手続すること。 (要綱様式第5号、第6号)</p>
⑭	<p>事：工事進捗状況報告等</p>	<p>大規模開発行為工事進捗状況報告 (年2回報告) (要綱第16条第2項、大規模開発行為工事進捗状況報告要領)</p>
⑮	<p>事：開発行為の完了</p>	
⑯	<p>事：開発行為完了届 (要綱様式第7号)</p>	<p>開発行為完了届出書の提出 (要綱第14条第3号)</p>
⑰	<p>県：完了確認調査</p>	<p>開発行為が計画とおり完了したことの確認調査</p>
⑱	<p>県：防災工事保証金の返還</p>	<p>県の完了確認検査後に預かっている保証金を返還</p>

事：申請者が行う手続き (着色なし)

県：県が行う手続き (着色あり)

要綱：大規模開発行為に関する指導要綱

要領：大規模開発行為に関する指導要綱取扱要領

◎申請書類、提出部数及び処理期間

- 事前協議申請書の收受は関係資料が全て整った状態で受理とする。受理してから協定等締結までの標準処理期間として、**60日程度**。開発の案件によっては**60日**を越える場合があります。
※大規模開発行為の着手までのスケジュール参照。

- 事前協議書に添付する書類及び提出部数

開発にあたり、環境アセスメントや森林法 (林地開発許可) など関係する諸法令で作成した資料と同様の計画書、図面等を添付するようになります。大規模開発行為事前協議書として別に添付する資料は、以下のとおりです。

- 1 開発行為者 (会社) の登記事項証明書、定款
- 2 連帯保証人 (会社) の定款と事業実績が確認できる資料若しくは決算報告書
- 3 資金計画書
- 4 大規模開発行為事前協議書に添付する図書及び図面作成要領を参照

※ 開発の背景8項目、開発計画の内容14項目の内容が確認できる資料必須。

提出部数は3部 (申請にあたっては、開発区域を所管している地方振興事務所 (地域事務所) を経由して提出) ただし、電子申請に当たってはこの限りでない。

※ 林地開発の許可申請及び大規模開発行為の手続きに関する申請書類等は、宮城県環境生活部自然保護課のホームページから入手が可能です。

※ 地域森林計画対象民有林の確認については、宮城県水産林政部林業振興課のホームページに掲載している宮城県森林情報提供システムで確認が可能です。

- 申請書類は原則電子申請でお願いします。ただし、協定書や契約書等の原本提出が必要なもの又は容量が大きい等電子申請が困難な書類等については、別途持参や郵送による提出も可とする。

◎その他大規模開発行為としての協議例

○ メガソーラー事業

- 1 メガソーラーの建設にあたっては、基本的には「その他知事が指定する行為」として要綱を適用させるものとする。
- 2 ただし、すでに開発・造成済みの用地（ゴルフ場用地、工業団地用地、農用地など）を、おおむねそのまま活用※して建設する場合は、要綱の適用除外とする。
（※「おおむねそのまま活用」とは、転用に伴う土地改変面積が事業面積の20%未満かつ20ヘクタール未満であることとする。）

○ 土砂・土石の採取

- 1 土砂・土石の採取場の新設にあたっては、開発跡地を植林、緑化等により復旧する計画である場合は要綱の適用除外とする。
- 2 ただし、開発跡地を住宅団地、工場団地等（完了後原状回復以外にする行為）として利用する計画がある場合は、それぞれの行為又は「その他知事が指定する行為」として要綱を適用させるものとする。

大規模開発行為の着手までのスケジュール

() 書き：処理日目

手順1

- 1-1 開発概要書の提出（開発行為者）
提出手順：開発行為者 → 自然保護課
※ 提出時期は、開発行為の計画が具体的にになった時点。（地元説明を実施できる又は実施済み後）
 - 1-2 大規模開発行為に関する指導要綱第2条「その他知事が指定する行為」として指定
 - 1-3 指定に伴い、個別指導基準を定め、大規模開発行為に関する指導制度運用の手引きを通知する。
- ◇ 手順1の開発概要書は、手順2からの手続きを進めていく上で書類の作成方法等を確認する手順になります。

手順2

- 2-1 大規模開発行為の事前協議書の提出（開発行為者）
提出手順：開発行為者 → 担当地方振興事務所（地域事務所）経由 → 自然保護課
- 2-2 書類審査（審査10日、補正10日程度）※補正完了後收受

手順3（2週間～）

- 3-1 大規模開発行為計画に対する意見について（照会：県）
【照会先】 ◆ 県関係機関（9課室）
◆ 関係市町村長
- 3-2 意見に対する回答作成の依頼（自然保護課→開発行為者）、回答提出（開発行為者→自然保護課）
回答の確認（自然保護課→照会先）※再意見があれば繰り返す。

手順4（30日程度）

- 4-1 大規模開発行為事前協議が成立したことの通知（県） ※手順2及び3の意見回答後に通知
 - 4-2 自然環境保全協定の誘因
 - 4-3 開発行為の廃止等に伴う災害防止工事及び植生回復工事の施行に関する契約の誘因
- ◇ 協定、契約書類の流れ（必要な資料は、県で作成します。）
①開発申請者 ②連帯保証人 ③関係市町村（契約書は除く） ③宮城県知事

手順5（定期預金の準備完了後）

- 質権設定承諾依頼
【照会先】
◆ 定期預金債権の発行金融機関
【書類の流れ】
1 金融機関に知事の定める額を定期預金（開発行為者）
※ 金融機関は可能な限り、仙台市内の本支店とする。
2 執権設定承諾依頼書（県で書類作成）
3 2の書類の内容を確認し、修正がなければ押印する（開発行為者）
4 押印後、県に書類を戻し、県で押印する。（宮城県）
5 県で押印後、書類を申請者に戻し、金融機関と法務局か公証人役場の確認を受ける。
※ 依頼年月日及び承認年月日は、同日処理になるため、金融機関等と処理日程を事前に調整しておく。

手順6（5までの手順完了後1週間）

- 「自然環境保全協定」及び「開発行為の廃止等に伴う災害防止工事及び植生回復工事の施行に関する契約」締結の通知
【通知先】
◆ 開発申請者、連帯保証人（申請者より配布）、関係市町村

手順7

- 事業着手

その他

- 1 「自然環境保全協定」、「開発行為の廃止等に伴う災害防止工事及び植生回復工事の施行に関する契約」及び「執権設定承諾依頼書」の処理年月日は同日とする。
- 2 処理年月日は、林地開発許可に伴う審議会回答と同日若しくは以降の日付になります。