

○猪苗代町まちづくり指導要綱

平成十年三月三十日

訓令第九号

改正 平成一〇年一二月二五日訓令第三三号

平成一二年一二月二六日訓令第二八号

平成一六年三月三〇日訓令第二号

平成一七年三月二五日訓令第六号

平成一九年八月二三日訓令第一九号

平成二〇年三月三一日訓令第四号

平成二五年三月二九日訓令第一三号

平成二六年三月二〇日訓令第一号

平成二六年三月二八日訓令第一一号

平成二六年五月二八日訓令第一三号

平成二八年三月二九日訓令第七号

平成三〇年三月二八日訓令第四号

令和四年三月二三日訓令第四号

目次

第一章 総則（第一条―第五条）

第二章 土地利用の事前協議

第一節 計画の基準（第六条）

第二節 土地利用の事前協議（第七条―第十三条）

第三章 開発行為の事前申出及び協議

第一節 開発行為の事前申出及び協議（第十四条―第二十一条）

第二節 設計の基準（第二十二条―第二十五条）

第三節 開発事業検討会の設置（第二十六条―第二十九条）

第四章 景観対策（第三十条）

第五章 雑則（第三十一条―第四十四条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この要綱は、本町における土地利用及び開発行為の基本となる事項を定めるとともに、本町の将来像である「美しい“いなわしろ”の創造」の実現のため必要な措置を講ずることにより、町土の均衡ある発展と快適で文化

性に富んだ居住環境の形成を図り、もって町民生活の向上に寄与することを目的とする。

（解釈基準）

第二条 この要綱に定める規定以外の解釈基準については、国土利用計画法（昭和四十九年法律第九十二号）、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）及び開発に係る関係法令等によるものとする。

（定義）

第三条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 開発行為 主として建築物の建築又は工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- 二 建築物 建築基準法第二条第一号に規定する建築物をいう。
- 三 建築 建築基準法第二条第十三号に規定する建築をいう。
- 四 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- 五 公共施設 道路、公園その他都市計画法第四条第十四号に規定する公共の用に供する施設をいう。
- 六 事業者 開発行為を施行する者をいう。
- 七 集合住宅 リゾートマンション、メンバーズホテル、コンドミニウム型マンション等名称の如何を問わず、事業者が会員等を募集し、第三者に分譲（利用権の分譲を含む。）又は賃貸する建築物をいう。ただし、アパートは含まないものとする。
- 八 ゴルフ場 ホール数が九以上の施設をいう。
- 九 建築物の高さ 地盤面から当該建築物の上端までの高さをいう。
- 十 工作物の高さ 地盤面から当該工作物の上端までの高さをいう。
- 十一 公共的団体 独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人労働者健康安全機構、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構、独立行政法人環境再生保全機構、地方共同法人日本下水道事業団、独立行政法人中小企業基盤整備機構、福島県道路公社、福島県土地開発公社、公益財団法人福島県農業振興公社、公益社団法人ふくしま緑の森づくり公社及び会津若松地方土地開発公社をいう。
- 十二 工作物 次に掲げるものをいう。
 - ア 煙突

イ アンテナ、鉄筋コンクリート造りの柱、金属製の柱その他これらに類するもの

ウ 記念塔、電波塔、物見塔、広告塔、広告板その他これらに類するもの

エ 擁壁、垣、さく、塀その他これらに類するもの

オ 観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュート、メリーゴーランドその他これらに類する遊戯施設

カ コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラントその他これらに類する製造施設

キ 自動車車庫の用に供する立体的な施設

ク 穀物、飼料等の貯蔵又は処理をする施設

ケ 汚水処理施設、汚物処理施設、ごみ処理施設その他の処理施設

コ 彫像、記念碑その他これらに類するもの

サ 電気供給若しくは有線電気通信のための電線路又は空中線の支持物

シ 高架水槽

ス 太陽光発電設備

(計画の原則)

第四条 事業者が行う開発行為は、本町の国土利用計画猪苗代町計画、都市計画等に適合したものであり、都市の均衡ある発展と町民生活の安全性、利便性及び快適性を考慮し、かつ、自然環境との調和、公害の防止等に十分配慮したものでなければならない。

(事業者の責務)

第五条 事業者は、その開発行為が自然環境や自然景観に与える影響が大きいことを認識し、自ら良好な生活環境の形成、自然環境との調和、公害の防止等を図るために必要な措置を講ずるとともに、公共・公益施設等の整備に関する施策に協力するよう努めるものとする。

第二章 土地利用の事前協議

第一節 計画の基準

(計画の基準)

第六条 開発行為の計画の基準は、次に定める基準に適合するようにするものとする。

一 一般的基準

ア 開発区域には、農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）に定める優良農地がないこと。

イ 開発区域には、保安林、保安施設地区、保安林予定森林等森林の有する公益的機能の有する地域がなく、かつ、林業の振興を図るべき土地がないこと。

ウ 開発区域には、自然環境を積極的に保全する地域がないこと。

エ 開発区域には、災害及び公害の防止のため保全する地域がないこと。

オ その他関係法令等に照らして適法なものであること。

二 技術的基準

ア がけくずれ、土砂の流出、地すべり、出水等災害の防止について、所要の措置が講じられていること。

イ 治山、治水及び水源の涵養に支障を及ぼさないものであること。

ウ 文化財の保存について、適切な措置が講じられていること。

エ 開発区域内の道路は、その幅員、勾配、その他の構造が交通の安全確保上問題がなく、かつ、当該区域の内外における既設道路との接続及び取付関係が良好なものであること。

オ 給水施設は、開発区域の内外における飲料水、生活用水、農業用水等既存の水需要に支障をきたさない能力及び構造のものであり、かつ、当該区域内において想定される水需要に対応できる能力及び構造のものであること。

カ 汚水、排水、廃棄物等により、環境が汚染されることがないように所要の処理施設が整備されるものであること。

キ 必要な消防水利施設等が適切に整備されるものであること。

ク 開発区域の規模、用途、環境等に応じ、公園、広場、緑地その他の公共・公益施設が確保整備されるものであること。

ケ 建築物及び工作物の計画に際し、日照の確保が十分に保たれるよう対策が講じられていること。

コ 建築物及び工作物により、周辺住民が受信するテレビ電波等の障害が発生しないよう対策が講じられていること。

サ 戸建て住宅用の一区画の面積は、三〇〇平方メートル以上とすることが望ましい。

第二節 土地利用の事前協議

(土地利用の事前協議)

第七条 事業者は、次に掲げる開発行為をしようとする場合は、国土利用計画法第二十三条第一項の規定に基づく届出の前後を問わず、関係法令等に基づ

く開発行為の許認可の申請をする前に、当該土地利用について、町長と協議（以下「事前協議」という。）するものとする。

- 一 開発区域が五ヘクタール以上である場合
- 二 開発区域内にその開発について農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）第四条第一項又は同法第五条第一項の規定に基づく許可を受けることを要する四ヘクタールを超える農地を含む場合

2 前項の規定による事前協議は、土地利用事前協議書（様式第一号）に関係図書を添付して、町長に一部提出するものとする。

（適用の除外）

第八条 前条の規定は、次に掲げる開発行為については適用しない。

- 一 国、地方公共団体及び公共的団体が行う開発行為
- 二 都市計画法第八条第一項第一号に規定される用途地域内における開発行為
- 三 その他町長が必要と認める開発行為

（意見の基準）

第九条 町長は、事前協議のあった開発行為の計画について、当該開発行為に係る国土利用計画猪苗代町計画その他の土地利用計画との適合性から総合的に判断し、次に掲げる事項に関し当該法令等に基づき必要な意見を述べるものとする。

- 一 周辺の生活環境
- 二 周辺の自然環境
- 三 周辺の自然景観
- 四 災害の防止措置
- 五 給水計画・排水計画
- 六 国又は地方公共団体等が行う事業との調整

（土地利用の結果の通知）

第十条 前条の規定による町長の意見は、事業者へ文書により通知するものとする。

（土地利用検討会等）

第十一条 町長は、第九条の規定により意見を述べる場合は、土地利用検討会及び自然環境問題調整会議を開催する。

2 町長は、土地利用検討会を開催する場合は、事業者、その他の関係者の出席を求めることができる。

(事前協議の変更)

第十二条 事業者は、第十条の規定による意見の通知を受けた後に、次に掲げる事項を変更しようとする場合は、あらかじめ土地利用変更申請書(様式第二号)により町長と協議するものとする。

- 一 開発区域を十分の二以上変更する場合
- 二 計画内容を変更する場合
- 三 事業者を変更する場合

(事前協議の取下げ)

第十三条 事業者は、第十条の規定による意見の通知を受ける前に、当該土地利用事前協議書を取り下げようとする場合は、土地利用事前協議書の取下書(様式第三号)を町長に一部提出するものとする。

第三章 開発行為の事前申出及び協議

第一節 開発行為の事前申出及び協議

(開発行為の事前申出及び協議)

第十四条 事業者は、次に掲げる開発行為をしようとする場合は、関係法令等に基づく開発行為の許認可の申請をする前に、当該開発行為について、町長に事前申出するものとする。

- 一 開発区域が三、〇〇〇平方メートル以上である場合
- 二 建築物で、高さが十三メートルを超え、又は建築面積が一、〇〇〇平方メートルを超える場合
- 三 工作物で、高さが十三メートルを超え、又は築造面積が一、〇〇〇平方メートルを超える場合。ただし、当該工作物が建築物と一体となって設置される場合にあっては、当該一体となる建築物等について、高さが十三メートルを超え、又は築造面積が一、〇〇〇平方メートルを超える場合とする。
- 四 拡張後の開発区域、建築物の高さ、工作物の高さ、建築面積又は築造面積が前各号に該当する場合

- 2 前項の規定による事前申出は、開発行為事前申出書(様式第四一一号)に関係図書を添付して、町長に一部提出するものとする。
- 3 町長は、第一項の規定による事前申出があった場合は、自然環境問題調整会議を開催し、当該開発行為についての意見を事業者へ文書により通知するものとする。
- 4 事業者は、前項の規定により町長が当該開発行為について異存がない旨の

通知をした場合に限り、町長と協議（以下「開発協議」という。）するものとする。

5 前項の規定による開発協議は、開発行為協議書（様式第四一二号）に関係図書を添付して、町長に一部提出するものとする。

（適用の除外）

第十五条 前条の規定は、次に掲げる開発行為については適用しない。

- 一 国、地方公共団体及び公共的団体が行う開発行為
- 二 都市計画法第四条第十五項に規定する都市計画事業として行われる開発行為
- 三 都市計画法第八条第一項第一号に規定される用途地域内における開発行為
- 四 専ら自己の居住の用に供する住宅の新築、改築、増築又は移転のために行う開発行為
- 五 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為
- 六 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う開発行為
- 七 その他町長が必要と認める開発行為

（意見の基準）

第十六条 町長は、開発協議のあった開発行為の計画について、当該開発行為に関する技術基準及び次に掲げる事項等から判断して、意見を述べるものとする。

- 一 周辺の生活環境
- 二 周辺の自然環境
- 三 周辺の自然景観
- 四 道路計画
- 五 給水計画・排水計画
- 六 公園・緑地・広場計画
- 七 消防・防災計画
- 八 国又は地方公共団体等が行う事業との調整

（開発協議の結果の通知）

第十七条 前条の規定による町長の意見は、事業者へ文書により通知するものとする。

（開発事業検討会等）

第十八条 町長は、第十六条の規定により意見を述べる場合は、開発事業検討

会及び自然環境問題調整会議を開催する。

- 2 町長は、開発事業検討会を開催する場合は、事業者、その他の関係者の出席を求めることができる。

（開発行為の変更）

第十九条 事業者は、第十七条の規定による意見の通知を受けた後に、次に掲げる事項を変更しようとする場合は、あらかじめ開発行為変更申請書（様式第五号）により町長と協議するものとする。

- 一 開発区域を変更する場合
- 二 土地利用計画を変更する場合
- 三 事業者を変更する場合
- 四 建築物の規模、用途及び構造を変更する場合
- 五 工作物の規模、用途及び構造を変更する場合

（開発行為の譲渡又は承継の協議）

第二十条 事業者は、第十七条の規定による意見の通知を受けた開発行為又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合は、あらかじめ地位承継申請書（様式第六号）により町長と協議し、その同意を得るものとする。

- 2 事業者は、前項の規定により開発行為又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合は、これを譲り受け、又は承継した者がこの要綱及び第四十一条の規定による協定に定めた遵守事項のすべてを承継し、かつ、事業者の負担していた義務については、事業者と譲渡人又は承継人とが連帯してその責めを負うものとする。

（開発協議の取下げ）

第二十一条 事業者は、第十七条の規定による意見の通知を受ける前に、当該開発行為協議書を取り下げようとする場合は、開発行為協議書の取下書（様式第七号）を町長に一部提出するものとする。

第二節 設計の基準

（技術基準等）

第二十二条 開発協議に関する技術基準は、この要綱に定めるもののほか、「都市計画法による開発許可制度の手引」（平成九年四月福島県都市計画協会発行）の「技術基準一般及び防災基準」の定めるところによる。

- 2 地域の特性に対応する開発行為の設計の細部の技術的基準については、当該事業の個々の内容に応じ、関係行政機関の長及び町長の指示するところによる。

よる。

- 3 開発行為に関する設計に係る主要な設計図書は、法令に別段の定めある場合を除き、都市計画法施行規則（昭和四十四年建設省令第四十九号）第十九条で定める資格を有する者の作成したものとする。

（建築物等の高さの基準）

第二十三条 建築物及び工作物の高さは、町内の主要地点からの眺望において、磐梯山、赤埴山及び櫛ヶ峰の山並み等の稜線を遮らないものとする。

- 2 町内の主要地点の眺望は、磐越自動車道、国道四九号、国道一一五号及び主要地方道米沢・猪苗代線とし、その区域については、次のとおりとする。

- 一 磐越自動車道及び国道四九号は、町内の全域とする。

- 二 国道一一五号は、国道四九号の堅田交差点から主要地方道米沢・猪苗代線との新堀向交差点までとする。

- 三 主要地方道米沢・猪苗代線は、国道一一五号の新堀向交差点から国道四五九号との三ツ屋交差点までとする。

- 3 町長は、建築物及び工作物の高さの協議があった場合において、建築物等が景観に及ぼす影響に関する予測又は評価を行うことを求めることができる。

（集合住宅の建築の基準）

第二十四条 事業者は、集合住宅を建築しようとするときは、敷地面積を概ね五ヘクタール以上確保するよう努めるものとする。

- 2 前項に規定する敷地内には、集合住宅のほかに一般の利用者が利用に供する施設等が適切に配置されるよう努めるものとする。

- 3 集合住宅の延べ床面積（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二条第四号に定める床面積をいう。）は、敷地面積が五ヘクタール以上十ヘクタール未満の場合においては、敷地面積の四十五パーセント以下になるよう努めるものとする。なお、敷地面積が十ヘクタール以上の場合は、町長が別に定める。

（ゴルフ場開発の基準）

第二十五条 ゴルフ場の累計面積は、当分の間、町土（三九、五〇〇ヘクタール）の概ね二パーセント以内とする。

- 2 ゴルフ場は、ホール数が二十七以内とし、増設計画はその範囲内とする。

第三節 開発事業検討会の設置

（開発事業検討会の設置）

第二十六条 町長は、猪苗代町自然環境問題調整会議規程（昭和四十八年猪苗代町訓令第八号）第四条の規定に基づき自然環境問題調整会議の所掌事項の調査研究及び意見調整を行うため開発事業検討会を設置する。

（組織等）

第二十七条 開発事業検討会は、委員長及び委員で組織する。

2 委員長は、企画財務課長をもって充てる。

3 委員は、次の職員をもって充てる。

企画財務課企画調整係長

町民生活課環境係長

農林課農業振興係長・農林整備係長

商工観光課商工観光係長

建設課建設係長・都市整備係長

上下水道課水道施設係長・下水道係長

農業委員会農地係長

生涯学習課図書歴史情報館係長

（会議）

第二十八条 開発事業検討会は、委員長が招集する。

2 委員長は、必要に応じ開発事業検討会に関係職員の出席を要請することができる。

（庶務）

第二十九条 開発事業検討会に関する庶務は、企画財務課において処理する。

第四章 景観対策

（建築物等の色彩に関する基準）

第三十条 事業者は、建築物及び工作物を計画しようとするときは、次に定める基準に適合するように努めるものとする。

一 屋根、外壁等の色彩は、けばけばしい色彩を避け、四季を通じて周辺の自然環境やまちなみと調和するよう、次に掲げる目立たない落ち着いた色彩とすること。

ア 屋根の色彩 焦茶及び黒系の落ち着いた色彩とすること。

イ 外壁等の色彩 薄茶系の落ち着いた色彩とすること。

二 屋上設備、屋外設備及び建築物に付設される広告物は、建築物と色彩を調和させること。

三 一団の建築物等の計画にあつては、統一性のある色彩とし、できる限り

多色の使用を避けること。

- 2 建築物及び工作物の意匠、形態、色彩及び素材並びに敷地の緑化等の自然景観についての基準は、町長が別に定める。

第五章 雑則

(利害関係者の同意)

第三十一条 事業者は、関係法令等に基づく開発行為の許認可の申請をする前に、その事業について地域住民の意見を尊重し、理解と協力が得られるよう努めるとともに、次に掲げる利害関係者の同意を得るものとする。

- 一 開発区域に隣接する土地又は家屋の所有者、居住者及び管理者
- 二 関係集落
- 三 排水により影響を受けると認められる者及び関係団体
- 四 用水源の所有者、使用者、管理者及び関係団体
- 五 当該開発行為により影響を受けると認められる土地又は家屋の所有者、居住者及び管理者
- 六 テレビ電波等の障害を受けると認められる者

(公共・公益施設の整備)

第三十二条 事業者は、開発行為を施行しようとする場合には、当該開発行為の開発区域及び開発区域以外において新たに必要となり、又は改良及び移転を必要することとなる公共・公益施設については、既存のこれらの管理者との協議を経て、原則として、自ら用地を確保し、自らの責任において、これを整備するものとする。

- 2 前項の規定により事業者が設置した公共・公益施設については、原則として自らの責任において管理運営するものとする。ただし、これにより難しいときは、必要に応じ、町長と協議のうえ管理運営を行う者を決定するものとする。

(町有施設の加入金等の負担)

第三十三条 事業者は、開発行為により町有の公共・公益施設を使用する場合は、町長の定める加入金、負担金等を納付するものとする。

(行政協力金の負担)

第三十四条 事業者は、別荘用地造成事業又は建築物で、その用途が集合住宅に係るものについては、町長と協議の上、別表で定めるところにより、行政協力金を町に納入するものとする。

(管理事務所等の設置)

第三十五条 事業者は、事業を実施しようとするときは、町長と協議の上、管理事務所等を設置するとともに、管理者を置くものとする。また、事業完了後においても適正に管理体制を整備するものとする。

（地元業者の育成等）

第三十六条 事業者は、開発行為にあたって、その設計業務委託及び工事請負者の選定について、町内の設計業者及び建設業者に対し配慮するよう努めるものとする。

（物品の調達等）

第三十七条 事業者は、町内の農産物、商品等を積極的に利用するものとする。

（社員の優先採用）

第三十八条 事業者は、社員等の採用について、地域住民を優先的に雇用するものとする。

（立入調査）

第三十九条 町長は、この要綱の施行のため必要に応じて、開発行為に関する土地その他の物件又は工事の状況を調査することについて、関係者に対し協力を求めることができる。

（報告、勧告等）

第四十条 町長は、事業者又は工事施行者に対し、その施行する開発行為に関し、この要綱の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 事業者は、前項の規定による勧告を受けた場合は、その勧告に基づいて講じた措置について遅滞なく町長に報告するものとする。

（協定の締結）

第四十一条 町長は、開発行為の実施が地域住民の福祉の阻害となり、また、良好な環境の保全上支障となることを避けるため、開発行為の適正な実施と事業完了後における開発区域内の土地及び施設の適切かつ妥当な維持管理を図る上で必要と認められる事項に関し、事業に着手する前に、事業者と協定を締結するものとする。

2 事業者は、前項の規定による協定の締結について、町長から求めがあった時は、信義誠実の原則をもって、これに応ずるものとする。

3 町長は、当該協定の実行を確保するため、事業者に連帯保証人を求めることができる。

（会員等の募集）

第四十二条 開発行為の施行によって設置される施設を他の一般の利用者に比して有利な条件で継続的に利用できる権利を有することとなる者の募集（以下「会員等の募集」という。）は、工事着手後に行うものとする。

- 2 事業者は、前項の規定による会員等の募集をしようとするときは、あらかじめ町長に会員等の募集届出書（様式第八号）を提出するものとする。

（窓口）

第四十三条 この要綱による事前協議、開発協議及び景観対策についての主管課は企画財務課とする。

- 2 事業者は、開発行為の実施上の問題について、町の関係課と協議する必要がある場合は、前項の窓口主管課を経て行うものとする。

（補則）

第四十四条 この要綱により難しいもの又は定めのないものについては、町長が別に定める。

附 則

- 1 この訓令は、平成十年四月一日から施行する。
- 2 この訓令の施行前に猪苗代町まちづくり指導要綱の規定により町長に対して、事前協議の同意を得ていない開発行為は、この要綱を適用する。
- 3 猪苗代町まちづくり指導要綱（平成元年猪苗代町訓令第九号）は、廃止する。

附 則（平成一〇年一二月二五日訓令第三三号）

この訓令は、平成十一年一月一日から施行する。

附 則（平成一二年一二月二六日訓令第二八号）

この訓令は、平成十三年一月一日から施行する。

附 則（平成一六年三月三〇日訓令第二号）

この訓令は、平成十六年四月一日から施行する。

附 則（平成一七年三月二五日訓令第六号）

この訓令は、公布の日から施行する。

附 則（平成一九年八月二三日訓令第一九号）

この訓令は、公布の日から施行する。

附 則（平成二〇年三月三十一日訓令第四号）

この訓令は、平成二十年四月一日から施行する。

附 則（平成二五年三月二九日訓令第一三号）

この訓令は、平成二十五年四月一日から施行する。

附 則（平成二六年三月二〇日訓令第一号）

この訓令は、公布の日から施行する。ただし、第三条第十一号の改正規定中「、福島県林業公社」を「、公益社団法人ふくしま緑の森づくり公社」に改める部分は、平成二十六年四月一日から施行する。

附 則（平成二六年三月二八日訓令第一一号）

この訓令は、平成二十六年四月一日から施行する。

附 則（平成二六年五月二八日訓令第一三号）

この訓令は、公布の日から施行する。

附 則（平成二八年三月二九日訓令第七号）

この訓令は、平成二十八年四月一日から施行する。

附 則（平成三〇年三月二八日訓令第四号）

この訓令は、公布の日から施行する。

別表（第三十四条関係）

行政協力金算定基準	納入期限
別荘用地の造成事業の場合 一区画当り 一〇〇、〇〇〇円	開発行為の許可日
建築物の建設事業でその建築物の用途が集合住宅であるもの 一住戸当り 一〇〇、〇〇〇円	建築確認済書の交付の日