

○牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱

平成17年10月11日

告示第149号

改正 平成20年3月7日告示第18号

平成27年2月1日告示第17号

平成27年4月1日告示第63号

平成28年3月31日告示第53号

令和2年3月31日告示第50号

令和3年3月31日告示第62号

令和4年8月9日告示第175号

令和5年3月30日告示第69号

(目的)

第1条 この告示は、土地利用事業の施行に関し、必要な基準を定めてその適正な施行を誘導することにより、施行区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な自然及び生活環境の確保に努め、もって市の均衡ある発展に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 土地利用事業

住宅（自己用のものを除く。）、店舗、工場、倉庫、研修・研究施設、教育施設、体育施設、遊戯施設、保養施設、観光レクリエーション施設、リゾート関連施設、福祉・医療施設、農地・農業用施設又は墓園、発電施設、駐車場、資材置場、廃棄物の処理施設等の建設の用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更及び土石の採取、盛土等の一団の土地の区画形質の変更並びに物理的な行為を加えず土地の利用目的の変更を行う事業をいう。

(2) 施行区域

土地利用事業を行う土地の区域をいう。

(3) 事業者

土地利用事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。

(4) 工事施行者

土地利用事業に関する工事の請負人をいう。

(5) 公共施設

道路、上水道、排水施設、公園、広場、緑地、河川及び水路並びに消防、防災、防火施設、交通安全施設及びごみ集積所をいう。

(6) 公益的施設

教育、医療、交通、購買、行政、集会、福祉、保安、文化、通信、サービス及び管理の施設をいう。

(適用の除外)

第3条 この告示は、次の各号のいずれかに該当する土地利用事業については、適用しない。

- (1) 施行区域の面積が1,000平方メートルに満たない土地利用事業
- (2) 国又は地方公共団体が行う土地利用事業（ただし、1,000平方メートル以上の土地利用事業は、協議案件として取り扱う。）
- (3) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業として行う土地利用事業
- (4) 国又は地方公共団体の助成を受けて行う農地基盤整備、林業又は漁業に係る土地利用事業
- (5) 一定の使用の後、従前の土地利用の目的に復元する土地利用事業。ただし、土石の採取及び盛土等を目的とする土地利用事業は除く。
- (6) 土の採取等のうち、静岡県土採取等規制条例（昭和50年静岡県条例第42号）第14条第1項第3号の規定による適用除外となるもので、施行区域の面積が1ヘクタールに満たない土地利用事業
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が公益上必要があると認める土地利用事業
(事業者の責務)

第4条 事業者は、土地利用事業の施行に当たって、安全で良好な生活環境が適正に確保されるよう自ら努めるとともに、市及び静岡県の土地利用計画、総合計画等との整合性を図るほか、市及び静岡県が実施する土地利用事業に関する施策に協力するように努めなければならない。

(土地利用事業の計画の基準)

第5条 事業者は、土地利用事業に関する計画を策定しようとするときは、別表に定める基準に適合するようにしなければならない。

(承認の申請)

第6条 1,000平方メートル以上の一団の土地について土地利用事業を施行しようとする事業者は、法令（国土利用計画法（昭和49年法律第92号）、温泉法（昭和23年法律第125号）、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）、文化財保護法（昭和25年法律第214号）及び静岡県地下水の採取に関する条例（昭和52年静岡県条例第25号）を除く。）に基づく許可、認可等の申請又は届出をする前に、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

2 事業者は、前項の承認を受けようとするときは、実施計画承認申請書（様式第1号）を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定による承認申請をしようとする者の利便を図るため、その者の依頼により、あらかじめ、土地利用事業計画の事前審査を行うことができるものとする。

4 前項の規定による事前審査を依頼する者は、事前審査依頼書（様式第1号の2）を市長に提出するものとする。

(承認の基準及び条件)

第7条 市長は、前条第1項の承認の申請に係る土地利用事業に関する計画が別表に定める基準に適合していると認めるときは、同項の承認をするものとする。

2 市長は、この告示の施行のため必要があるときは、前条第1項の承認に条件を付することができる。

(承認の効力)

第8条 第6条第1項の承認は、事業者がその承認に係る土地利用事業に関する工事に着手しないまま承認の日から2年を経過したときは、原則として、その効力を失う。ただし、その期間内に着手できない理由がやむを得ないと市長が認めるときは、この限りではない。

2 前項の期間の計算方法は、承認のあった日の翌日から起算し、起算日に相当する日の属する月の末日をもって満了する。

3 第1項ただし書の規定は、法令の規定に基づく許可・認可等の手続に要した期間又は事業者の責めに帰することのできない特別の事情がある場合であつて、市長が認める期間については、第1項の期間に当該期間を加算する。
(利害関係者との協議解決)

第9条 事業者は、事業施行に関し、予期される一切の利害について関係者と事前に協議し、問題解決を図るとともに、事業に起因して与えた損害については、その責めを負わなければならない。

2 事業者は、前項の協議により利害関係者に対し処置しなければならない諸問題がある場合は、原則としてこれらの問題の解決方法について、利害関係者と協定を締結しなければならない。

3 事業者は、第1項に規定する協議の内容について、その経過及び結果を示す書面を第6条第2項の実施計画承認申請書に添付しなければならない。
(利害関係者の範囲)

第10条 前条の利害関係者の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 施行区域内の地権者、抵当・根抵当権者その他の権利者
 - (2) 施行区域に隣接する土地・家屋所有者及び居住者
 - (3) 施行区域に係る地元関係団体等（区長、町内会長、土地改良区等）
 - (4) その他事業の施行により影響を受けると予想される者
- (同意)

第11条 事業者は、前条第1号又は第2号に規定する利害関係者の同意を得るとともに、別に定める書式による同意書を市長に提出しなければならない。ただし、前条第2号に該当する者から同意を得られなかった場合又は同意が必要ないと認められる場合には、事業者は、説明内容、協議経過、事業への意見及び措置内容等を記録した書面を承認申請書に添付しなければならない。

2 事業者は、前条第3号又は第4号に規定する利害関係者に説明をし、説明内容、協議経過、事業への意見及び措置内容等を記録した書面を承認申請書に添付しなければならない。ただし、太陽光発電事業、風力発電事業、砂利採取事業、産業廃棄物又は残土処理関係事業その他これらに類する事業の場合は、別に定める書式による同意書を市長に提出しなければならない。

(地位の承継)

第12条 次に掲げる土地利用事業について事業者となる地位の承継をしようとするときは、譲り受けようとする者及び譲り渡そうとする者は、あらかじめ、地位承継承認申請書（様式第2号）を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

- (1) 第6条第1項の承認を受けた事業
- (2) 第6条第2項の申請をした事業

2 前項各号に掲げる土地利用事業の事業者の相続人その他の一般承継人は、

被承継人が有していた地位を承継する。

- 3 前項の規定により被承継人が有していた地位を承継した者は、地位承継届（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

（変更の承認）

第13条 事業者は、土地利用事業の工事完了前において、次に掲げる事項について変更しようとするときは、変更承認申請書（様式第4号）を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

- (1) 土地又は建築物の利用目的
- (2) 施行区域
- (3) 工事の設計内容

- 2 第11条の規定は、前項第1号に規定される変更にあつては土地又は建築物の主たる利用目的が変更となる場合、前項第2号に規定される変更にあつては1,000平方メートル以上区域を拡大する場合に準用する。

（事業の廃止）

第14条 事業者は、工事の完了前に土地利用事業を廃止しようとするときは、あらかじめ事業廃止承認申請書（様式第5号）を市長に提出し、その承認を受けなければならない。この場合において、市長は、工事箇所原状回復、防災処置その他必要な条件を付けることができる。

（届出）

第15条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、速やかに当該各号に定める届出書を市長に提出しなければならない。

- (1) 氏名又は住所（法人にあつては、名称若しくは代表者の氏名又は住所）を変更したとき。（様式第6号）
- (2) 工事施行者を変更したとき。（様式第7号）
- (3) 防災工事に着手しようとするとき、又はその工事が完了したとき。（様式第8号）
- (4) 防災工事以外の工事に着手しようとするとき、若しくはその工事が完了したとき、又は工事を1箇月以上中止しようとするとき、若しくはその工事を再開しようとするとき、又は工事の期間を変更しようとするとき。

（様式第9号）

（関連公共施設の整備）

第16条 事業者は、土地利用事業の施行に関連して必要となる公共施設を別表に定める一般基準、個別基準及び整備基準により整備しなければならない。

- 2 事業者は、前項に規定するもののほか、市長と協議し、必要がある場合は、公益的施設を整備しなければならない。
- 3 事業者は、市長と協議の上、前2項により整備する公共施設及び公益的施設の設置及び管理に要する費用の負担並びに管理の方法を別に定めなければならない。

（災害補償等の処置）

第17条 事業者は、その事業に起因して発生すると思われる災害に対処するため、市長が必要と認める場合には、市長又は地元関係者と災害補償等に関する協定を締結しなければならない。

- 2 事業者は、その事業に起因して災害が発生した場合は、関係機関と協議し

直ちに災害の復旧を行うとともに、それによって生じた損害について、補償の責めを負わなければならない。

(会員等の募集)

第18条 土地利用事業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することの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、第7条第1項の承認を受けた後でなければならない。

2 事業者は、会員等の募集をしようとするときは、あらかじめ会員等の募集届（様式第10号）を市長に提出しなければならない。

(工事施工方法等に関する協定の締結)

第19条 市長は、この告示に基づく指導を適正に行うため、必要があるときは、工事の施工方法又は防災工事の施行を確保するための処置、自然環境又は生活環境の保全、工事完了後の施設の管理等について、事業者との間に協定を締結することができる。

(調査)

第20条 市長は、事業者又は工事施行者に対し、この告示の施行のため必要な限度において、土地利用事業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、協力を求めることができる。

2 前項の調査は、次に掲げる場合に行うものとする。

(1) 第6条第1項の承認申請、同条第3項の事前審査の依頼又は第13条第1項の変更の承認申請があったとき。

(2) 防災工事施工中又はその工事が完了したとき。

(3) 防災工事以外の工事施工中又はその工事が完了したとき。

(4) その他市長が特に必要と認めるとき。

(報告・勧告等)

第21条 市長は、事業者又は工事施行者に対し、その施行する土地利用事業に関し、この告示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 市長は、前項の規定による勧告又は助言をした場合において、必要があるときは、その勧告又は助言を受けた者に対し、その勧告又は助言に基づいて講じた処置について報告させることができる。

3 前項の報告は、是正報告書（様式第11号）によって行う。

(土地利用の協議)

第22条 第3条第2号括弧書きの規定による土地利用事業については、市長との協議が成立することをもって、承認があったものとみなす。

2 国又は地方公共団体は、前項の協議を行うときは、土地利用事業計画協議書（様式第11号の2）を市長に提出しなければならない。

3 第5条の規定は、第1項の協議を行おうとする国又は地方公共団体について準用する。

4 第6条から前条までの規定は、第1項の協議を行おうとする国又は地方公共団体について適用しない。

(標準処理期間)

第23条 次の各号に掲げる事務に係る標準処理期間は、当該各号に定めるとお

りとする。

(1) 第6条第1項の承認 60日

(2) 第13条第1項の承認 60日

2 前項の標準処理期間は、第6条第2項の申請書又は第13条の申請書（以下「申請書」という。）を受け付けた日から起算して、当該申請に係る事務処理の結果に関する文書を発送する日までの日数とする。ただし、申請書の不備その他の理由により当該申請書等の内容の照会又は補正に要した日数は除く。

3 市長は、申請書等が所定の様式又は内容を備えていない場合には、当該申請書を受け付けた日の翌日から起算して5日以内にその旨を明らかにして、当該申請書等を返戻しなければならない。ただし、申請書等の不備の程度が軽易なときは、返戻に代えて書面又は口頭により当該申請書等の補正を求めることができる。

4 市長は、特別の理由により申請に係る事務処理が標準処理期間を著しく超えることが予測される場合は、あらかじめ標準処理期間内に処理できない旨を当該申請をした事業者へ通知しなければならない。

(その他)

第24条 この告示の定めのない事項については、市長が別に定める。

附 則

(施行期日等)

1 この告示は、平成17年10月11日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の榛原町土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成8年榛原町告示第33号）の規定によりなされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成20年3月7日告示第18号）

この告示は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成27年2月1日告示第17号）

この告示は、平成27年2月1日から施行する。

附 則（平成27年4月1日告示第63号）

この告示は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成28年3月31日告示第53号）

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（令和2年3月31日告示第50号）

この告示は、令和2年5月1日から施行する。

附 則（令和4年8月9日告示第175号）

この告示は、令和4年10月1日から施行する。

附 則（令和5年3月30日告示第69号）

この告示は、令和5年5月26日から施行する。

別表（第5条、第7条、第16条関係）

第1 一般基準

1 土地利用事業は静岡県及び牧之原市の土地利用基本計画の趣旨に沿って立地されるものであって次に掲げる地域ごとの承認の基準に適合するもの

であること。

(1) 都市地域

ア 用途地域

市街地としての適正な土地利用を図る土地利用事業以外の土地利用事業の施行は、認めない。

イ その他

環境及び農林地の保全に留意した土地利用事業であること。

(2) 農業地域（農用地区域）

土地利用事業の施行は、原則として認めない。

(3) 森林地域

ア 保安林及び保安施設地区

土地利用事業の施行は、原則として認めない。

イ 保安林及び保安施設地区以外の森林地区

次に掲げる森林の区域内における土地利用事業の施行は、極力これらの森林の区域外に指向させる。

(ア) 地域森林計画において、樹根及び表土の保全、その他林地の保全に特に留意すべきものとして定められている森林

(イ) 飲用水、かんがい用水等の水源として依存度の高い森林

(ウ) 地域森林計画において、自然環境の保全及び形成並びに保健休養のため伐採方法を特定する必要があるものとして定められている森林、生活環境の保全及び形成のため伐採方法を特定する必要があるものとして定められている森林又は特に保健保全機能を高度に発揮させる必要があるものとして定められる森林

(エ) 地域森林計画において、更新を確保するための伐採方法又は林産物の搬出方法を特定する必要があるものとして定められている森林

(オ) 優良人工造林地又はこれに準ずる天然林

(4) 自然公園地域

第二種特別地域、第三種特別地域及び普通地域における土地利用事業の施行は、審査指針に適合した土地利用事業であること。

(5) 4地域のうち、前各号に掲げる地域以外の地域

牧之原市総合計画及び国土利用計画牧之原市計画の趣旨に沿った土地利用事業以外の土地利用事業の施行は、原則として認めない。

(6) 4地域のいずれにも区分されない地域

土地利用事業の施行は、原則として認めない。

2 施行区域には、次に掲げる地域を含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域

(2) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）及び静岡県文化財保護条例（昭和36年静岡県条例第23号）並びに牧之原市文化財保護条例（平成17年牧之原市条例第83号）に基づく指定文化財の所在する地域。ただし、風致景観に著しい影響を与えない事業、公益上必要な事業及び保存管理計画に沿って認められる事業にあつては、この限りではない。

- (3) 海岸法（昭和31年法律第101号）に基づく海岸保全地域
- 3 施行区域内には、原則として次に掲げる区域を含まないこと。
 - (1) 土地改良事業等の農業に対する公共投資の対象となった農地（採草放牧地を含む。以下同じ。）、集団的に存在している農地及び農業生産力の高い農地
 - (2) 林道整備等の林業公共投資の受益地
 - (3) 県・市・財産区有林
 - (4) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域
 - (5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
 - (6) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく災害危険区域
- 4 施行区域内の土地については、施行区域内の私有地の面積の100パーセントについて地権者の同意が得られていること。
- 5 第7条第1項の承認の申請に係る土地利用事業に関する工事は、原則として同項の承認後5年以内に完了するものであること。

第2 個別基準

1 住宅地

住宅地（常時居住の用に供する住宅で、集合住宅以外のものをいう。）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業の個別基準は、次の表のとおりとする。

区分	個別基準
環境	(1) 地域の自然環境の保全のため、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等施行区域及びその周辺の地域における自然環境の特性に十分配慮すること。 (2) 施行区域内の森林を転用する場合は、残置又は造成する森林若しくは緑地の面積が当該森林面積の概ね20パーセント以上であり、適切な配置保存すること。 (3) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の開発行為に係る森林の面積が20ヘクタール以上のときは、周辺部に原則として幅30メートル以上を残置若しくは造成する森林又は緑地を確保すること。 (4) 施行区域内の森林を転用する場合は、開発行為に係る1箇所当たりの面積は、原則として20ヘクタール以下とし、施行区域内にこれを複数造成するときは、その間に、原則として幅30メートル以上を残置又は造成する森林を確保すること。 (5) 保安林の境界から原則として20メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。 (6) 自然環境の保全のため、自然破壊の防止、植生の回復等に関し、次に掲げる事項について配慮すること。 ア 自然環境の保全上特に必要があるときは、造成工事を数ブロ

	<p>ックに区分して施行すること。</p> <p>イ 施行区域内に良好な自然環境の存する土地がある場合には、当該土地について保全措置が講じられていること。</p> <p>ウ 植栽は次により行うこと。</p> <p>(ア) 施行区域内の表土を活用すること。</p> <p>(イ) 現存樹木を移植し、活用すること。</p> <p>(ウ) 環境に適合した樹種を選定すること。</p> <p>(エ) 野鳥及び小動物のための結実花木（誘鳥木）を植栽すること。</p> <p>エ 建築物その他構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものであること。</p> <p>(7) 水資源の確保を図るため、浸透施設の設置等により地下水のかん養機能の保持に配慮すること。</p> <p>(8) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、交通、防災及び自然環境の保全について、十分配慮した処置方法を明示すること。</p> <p>(9) 河川又は沿海が汚水、土砂等の流入により影響を受ける恐れのある場合は、原則として当該利害関係者の同意等が得られていること。</p> <p>(10) 消火栓、防火水槽等火災設備のための施設については、当該区域に適用される消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合するようにし、造成地内の防火対象物を包括できるように設置すること。</p>
施設	<p>(1) 分譲地等の敷地面積は、次によること。</p> <p>ア 用途地域（第1種低層住居専用地域を除く。）にあっては、1区画当たり165平方メートル以上とすること。</p> <p>イ ア以外の地域においては、1区画当たり原則として200平方メートル以上とすること。</p> <p>(2) 施行区域の面積が3,000平方メートル以上の事業にあっては、公園、緑地又は広場の面積の合計を施行区域の面積の3パーセント以上とすること。</p> <p>(3) 水道施設の設置については、市と協議し、給水量及び維持管理の方法等を明確にすること。</p> <p>(4) 排水については、自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>(5) ごみ収集の利便を図るため、原則としてごみ集積所を設置すること。なお、設置場所、規模等については、市と協議すること。</p> <p>(6) 汚水処理施設を設置する場合は、次によること。</p> <p>ア 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は、原則として合併処理方式によること。なお、集中合併処理方式とする場合は、流量変動に対処しうるよう配慮すること。</p> <p>イ 排出水は、原則として用水路に流さないこと。</p>

	<p>(7) 市に移管する希望のある公共施設等については、承認申請提出時に別途申出を行い公共施設等の構造及び形態並びに施設及び管理の帰属等について、市の内諾を得ること。また、市に移管する施設以外の施設の管理については、管理者及び管理方法を定めて管理責任の所在を明らかにし、当該施設の維持、修繕、災害復旧その他の管理について支障のないよう処置すること。</p>
<p>防災</p>	<p>(1) 事業の施行により、雨水の流出形態が変化し、下流の河川及び水路に新たな負担が生ずる場合は、原則として河川及び水路の新設又は改修をすること。なお、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(2) (1)による河川又は水路の新設又は改修ができない場合は、別に定める調整池設計基準による調整池を設置すること。</p> <p>(3) 調整池を設置する場合において、下流の河川又は水路の流化能力が1年確率降雨量に対し不足するときは、原則としてその不足分を改修すること。</p> <p>(4) 河川の新設又は改修をする場合の構造は、河川管理施設等構造令（昭和51年政令第199号）に基づいていること。</p> <p>(5) 施行区域又はその周辺若しくは下流の土地に湛水地域がある場合は、事業の施行により施行区域の周辺若しくは下流の土地又は河川に支障のないよう排水計画が立てられていること。</p> <p>(6) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(7) 排水路は、原則として開渠とすること。ただし、次のいずれにも該当する場合において、河川管理者がやむを得ないと認めるときは、暗渠とすることができる。</p> <p>ア 当該暗渠の流域面積は、原則として10ヘクタール以下であること。</p> <p>イ アの流域に、原則として施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易な断面の構造とし、当該断面に確保できる最小径は、原則として1,000ミリメートルとすること。</p> <p>(8) 当該開発に伴う雨水を調整池又は下水道へ導入することができる場合の施行区域内の排水施設の管渠のこう配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排水することができるよう計画すること。</p> <p>(9) 造成工事によって生ずる流出土砂の防止施設は、原則として砂防えん堤とすること。この流出土砂量の算出及び施設の構造は、別に定める砂防施設設計基準によるものであること。ただし、地形、地質等により砂防えん堤を設置できない場合は、沈砂池とすることができる。</p> <p>(10) 切土高及び盛土高は、原則として15メートル以下とすること。</p>

	<p>(11) 法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁工等の構造物を検討するものとする。</p>
道路	<p>(1) 施行区域外の接続道路及び施行区域内の道路の有効幅員は、原則として6メートル以上とすること。</p> <p>(2) 施行区域内の道路については、その帰属及び管理に関して、市と協議すること。ただし、認定道路となるものについては、その構造が原則として道路構造令（昭和45年政令第320号）に適合したものであること。</p> <p>(3) 施行区域内の道路を施行区域外の認定道路に取り付ける場合は、道路管理者と協議すること。この場合において、取付け箇所の構造は、道路構造令に適合したものであること。</p> <p>(4) 施行区域外の認定道路と施行区域内の道路との交差点の間隔は、交通処理に支障のない距離を確保すること。</p> <p>(5) 施行区域内の道路が日交通量2,000台以上の施行区域外の認定道路に接続する場合は、当該認定道路に右折車線を設置し、かつ、必要がある場合においては、信号機を取り付けること。</p> <p>(6) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に直接流入しないよう措置すること。</p> <p>(7) 道路ののり面は地質等を考慮した安全な構造とし、周囲の景観と調和していること。</p>
その他	<p>(1) 前各項の個別基準欄に定めるもののほか、土地利用事業に関する計画が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第13条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(2) 施行区域内に介在する国土交通省所管国有財産の取扱いについては、市及び県と協議すること。</p> <p>(3) 事業者は、当該土地利用事業を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>(4) 施行区域内に農地が含まれる場合（都市計画法第8条第1項第1号の用途地域は除く。）は、その農地の部分については、原則として土地のみの分譲を行わないこと。</p> <p>(5) 事業計画の策定に当たっては、施行区域内における文化財の所在の有無を確認し、文化財が所在する場合は、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(6) 工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、現状を変更することなく、市教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p> <p>(7) 地元自治会組織への編入等については、施行区域を区域に含む自治会組織の長と協議を行い、分譲地の販売開始前に決定しておくこと。</p> <p>(8) 完了検査が終了するまでは、販売等を開始しないこと。</p>

(9) 販売時には、敷地の周囲に生垣等を配置し、緑豊かな居住環境の確保に努めるよう指導すること。

2 集合住宅（マンション・共同住宅）

集合住宅（マンション・共同住宅）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業の個別基準は、次の表のとおりとする。ただし、建築物の規模が、地上4階未満若しくは最低地盤面から13メートル未満又は延床面積が1,000平方メートル未満であり、定住を目的とするものについては、区分（その他）の(5)は適用しない。

区分	個別基準
環境	<p>(1) 地域の自然環境の保全のため、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等施行区域及びその周辺の地域における自然環境の特性に十分配慮すること。</p> <p>(2) 現況地盤のこう配が30度以上である施行区域内の土地については、原則としてその区画形質の変更を行わないこと。ただし、公共施設を設置するため、又は突出状の土地について防災上の安全を図るために行う必要最小限の造成については、この限りではない。</p> <p>(3) 開発率は原則として50パーセント以下とすること。（施行区域の面積が5ヘクタール未満については、市と協議し決定すること。）</p> <p>(4) 施行区域内の森林を転用する場合は、周辺部に原則として幅30メートル以上の森林を残置し、又は造成すること。</p> <p>(5) 保安林の境界から原則として20メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。</p> <p>(6) 自然環境の保全のため、自然破壊の防止、植生の回復等に関し、次に掲げる事項について配慮すること。</p> <p>ア 自然環境の保全上特に必要があるときは、造成工事を数ブロックに区分して施行すること。</p> <p>イ 施行区域内に良好な自然環境の存する土地がある場合には、当該土地について保全措置が講じられていること。</p> <p>ウ 植栽は次により行うこと。</p> <p>(ア) 施行区域内の表土を活用すること。</p> <p>(イ) 現存樹木を移植し、活用すること。</p> <p>(ウ) 環境に適合した樹種を選定すること。</p> <p>(エ) 野鳥及び小動物のための結実花木（誘鳥木）を植栽すること。</p> <p>エ 建築物その他構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものであること。</p> <p>(7) 水資源の確保を図るため、浸透施設の設置等により地下水のかん養機能の保持に配慮すること。</p> <p>(8) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、交通、防災及び自然環境の保全について、十分配慮した処置方法を明示</p>

	<p>すること。</p> <p>(9) 建築物の高さは、次によること。</p> <p>ア 地盤面から15メートル以下とすること。ただし、当該地域の風致景観に著しい支障がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>イ 県立自然公園の第2種特別地域にあつては地盤面から10メートル以下、第3種特別地域にあつては地盤面から13メートル以下とすること。</p> <p>(10) 河川又は沿海が汚水、土砂等の流入により影響を受ける恐れのある場合は、原則として当該利害関係者の同意等が得られていること。</p> <p>(11) 建築物と建築物の間隔は10メートル以上離し、高木樹種の植樹が可能になるよう配慮すること。</p> <p>(12) 消火栓、防火水槽等火災設備のための施設については、当該区域に適用される消防水利の基準に適合するようにし、造成地内の防火対象物を包括できるように設置すること。</p> <p>(13) 施行区域内に残置し、又は造成する森林については、管理者及び管理方法を定めて管理責任の所在を明らかにし、当該森林の維持管理について支障のないよう処置すること。</p>
施設	<p>(1) 公園、緑地又は広場の面積の合計は、3,000平方メートル以上にあつては、都市計画法に基づく開発許可の基準に準じる。3,000平方メートル未満の事業にあつては、施行区域の面積の3パーセント以上を確保すること。</p> <p>(2) 水道施設の設置については、市と協議し、給水量及び維持管理の方法等を明確にすること。</p> <p>(3) 排水については、自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>(4) ごみ収集の利便を図るため、原則としてごみ集積所を設置すること。なお、設置場所、規模等については、市と協議すること。</p> <p>(5) 汚水処理施設を設置する場合は、次によること。</p> <p>ア 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は、原則として合併処理方式によること。なお、集中合併処理方式とする場合は、流量変動に対処しうるよう配慮すること。</p> <p>イ 排出水は、原則として用水路に流さないこと。</p> <p>(6) 調整池、緑地等の施設の管理については、管理者及び管理方法を定めて管理責任の所在を明らかにし、当該施設の維持、修繕、災害復旧その他の管理について支障のないよう処置すること。</p>
防災	<p>(1) 事業の施行により、雨水の流出形態が変化し、下流の河川及び水路に新たな負担が生ずる場合は、原則として河川及び水路の新設又は改修をすること。なお、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(2) (1)による河川又は水路の新設又は改修ができない場合は、</p>

	<p>別に定める調整池設計基準による調整池を設置すること。</p> <p>(3) 調整池を設置する場合において、下流の河川又は水路の流化能力が1年確率降雨量に対し不足するときは、原則としてその不足分を改修すること。</p> <p>(4) 河川の新設又は改修をする場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいていること。</p> <p>(5) 施行区域又はその周辺若しくは下流の土地に湛水地域がある場合は、事業の施行により施行区域の周辺若しくは下流の土地又は河川に支障のないよう排水計画が立てられていること。</p> <p>(6) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(7) 排水路は、原則として開渠とすること。ただし、次のいずれにも該当する場合において、河川管理者がやむを得ないと認めるときは、暗渠とすることができる。</p> <p>ア 当該暗渠の流域面積は、原則として10ヘクタール以下であること。</p> <p>イ アの流域に、原則として施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易な断面の構造とし、当該断面に確保できる最小径は、原則として1,000ミリメートルとすること。</p> <p>(8) 当該開発に伴う雨水を調整池又は下水道へ導入することができる場合の施行区域内の排水施設の管渠のこう配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排水することができるよう計画すること。</p> <p>(9) 造成工事によって生ずる流出土砂の防止施設は、原則として砂防えん堤とすること。この流出土砂量の算出及び施設の構造は、別に定める砂防施設設計基準によるものであること。ただし、地形、地質等により砂防えん堤を設置できない場合は、沈砂池とすることができる。</p> <p>(10) 切土高及び盛土高は、原則として15メートル以下とすること。</p> <p>(11) 法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて擁壁工等の構造物を検討するものとする。</p>
道路	<p>(1) 施行区域外の接続道路及び施行区域内の道路の有効幅員は、原則として6メートル以上とすること。</p> <p>(2) 施行区域内の道路については、その帰属及び管理に関して、市と協議すること。ただし、認定道路となるものについては、その構造が原則として道路構造令に適合したものであること。</p> <p>(3) 施行区域内の道路を施行区域外の認定道路に取り付ける場合は、道路管理者と協議すること。この場合において、取付け箇所構造は、道路構造令に適合したものであること。</p>

	<p>(4) 施行区域外の認定道路と施行区域内の道路との交差点の間隔は、交通処理に支障のない距離を確保すること。</p> <p>(5) 施行区域内の道路が日交通量2,000台以上の施行区域外の認定道路に接続する場合は、当該認定道路に右折車線を設置し、かつ、必要がある場合においては、信号機を取り付けること。</p> <p>(6) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に直接流入しないよう措置すること。</p> <p>(7) 道路ののり面は地質等を考慮した安全な構造とし、周囲の景観と調和していること。</p>
その他	<p>(1) 前各項の個別基準欄に定めるもののほか、土地利用事業に関する計画が、都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(2) 施行区域内に介在する国土交通省所管国有財産の取扱いについては、市及び県と協議すること。</p> <p>(3) 事業者は、当該土地利用事業を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>(4) 住宅戸数1戸当たり1.2台以上の駐車場を設けること。</p> <p>(5) 事業者は、管理方法を定め管理責任の所在を明らかにするとともに、管理人を常駐させ、当該施設の維持、修繕、防火、災害復旧、環境保全について支障のないよう処置すること。ただし、計画戸数25戸未満であって、市内に営業所がある場合は、市と協議の結果、必ずしも管理人を常駐させなくてもよい。</p> <p>(6) 建設工事に際し予想される周辺地域への騒音、振動その他の建築公害について、事前に十分な対策がなされていること。</p> <p>(7) 事業計画の策定に当たっては、施行区域内における文化財の所在の有無を確認し、文化財が所在する場合は、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(8) 工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、現状を変更することなく、市教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p> <p>(9) 地元自治会組織への編入等については、施行区域を区域を含む自治会組織の長と協議を行い、販売（入居）開始前に決定しておくこと。</p> <p>(10) テレビ、ラジオ等の受信障害対策がなされていること。</p> <p>(11) 完了検査が終了するまでは、販売等を開始しないこと。</p>

3 工場・倉庫等

工場、倉庫等の建設の用に供する土地利用事業は、原則として工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく工場適地及び農村地域工業導入促進法（昭和46年法律第112号）に基づく工業等導入地域並びに市の土地利用計画に基づく工場適地に立地することとし、その個別基準は次の表のとおりする。

区分	個別基準
----	------

環境

- (1) 地域の自然環境の保全のため、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等施行区域及びその周辺の地域における自然環境の特性に十分配慮すること。
- (2) 施行区域内の森林を転用する場合は、残置又は造成する森林若しくは緑地の面積が当該森林面積の概ね25パーセント以上とすること。
- (3) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の開発行為に係る森林の面積が20ヘクタール以上のときは、周辺部に原則として幅30メートル以上を残置若しくは造成する森林又は緑地を確保すること。
- (4) 施行区域内の森林を転用する場合は、開発行為に係る1箇所当たりの面積は、概ね20ヘクタール以下とし、施行区域内にこれを複数造成するときは、その間に、原則として幅30メートル以上を残置又は造成する森林を確保すること。
- (5) 保安林の境界から原則として20メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。
- (6) 自然環境の保全のため、自然破壊の防止、植生の回復等に関し、次に掲げる事項について配慮すること。
 - ア 自然環境の保全上特に必要があるときは、造成工事を数ブロックに区分して施行すること。
 - イ 施行区域内に良好な自然環境の存する土地がある場合には、当該土地について保全措置が講じられていること。
 - ウ 植栽は次により行うこと。
 - (ア) 施行区域内の表土を活用すること。
 - (イ) 現存樹木を移植し、活用すること。
 - (ウ) 環境に適合した樹種を選定すること。
 - (エ) 野鳥及び小動物のための結実花木（誘鳥木）を植栽すること。
 - エ 建築物その他構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものであること。
- (7) 水資源の確保を図るため、浸透施設の設置等により地下水のかん養機能の保持に配慮すること。
- (8) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、交通、防災及び自然環境の保全について、十分配慮した処置方法を明示すること。
- (9) 河川又は沿海が汚水、土砂等の流入により影響を受ける恐れのある場合は、原則として当該利害関係者の同意等が得られていること。
- (10) 消火栓、防火水槽等火災設備のための施設については、当該区域に適用される消防水利の基準に適合するようにし、造成地内の防火対象物を包括できるように設置すること。
- (11) 施行区域内に残置し、又は造成する森林については、管理者

	<p>及び管理方法を定めて管理責任の所在を明らかにし、当該森林の維持管理について支障のないよう処置すること。</p> <p>(12) 物流の用に供する倉庫事業については、使用車両、1日当たりの運行車両数、運行時間、運行経路等を明らかにした運行計画を作成し、あらかじめ、市及び道路管理者と協議すること。</p>
施設	<p>(1) 工場立地法の適用を受ける場合の生産施設、緑地及び環境施設等については、原則として同法の準則値に適合すること。</p> <p>(2) 大気汚染、水質汚濁等の公害の防災対策を確実に実施するとともに、事業活動における環境への負荷の低減を積極的に図るための措置を講ずること。</p> <p>(3) 公園、緑地又は広場の面積の合計は、3,000平方メートル以上にあつては、都市計画法に基づく開発許可の基準に準じる。3,000平方メートル未満の事業にあつては、施行区域の面積の3パーセント以上を確保すること。</p> <p>(4) 水道施設の設置については、市と協議し、給水量及び維持管理の方法等を明確にすること。</p> <p>(5) 排水については、自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>(6) 汚水処理施設を設置する場合は、次によること。 ア 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は、原則として合併処理方式によること。 なお、集中合併処理方式とする場合は、流量変動に対処しうるよう配慮すること。 イ 排出水は、原則として用水路に流さないこと。</p> <p>(7) 駐車場は、業務及び事業に必要な利用台数を確保すること。 また、施行区域内で大型車両が転回できる空地等を確保すること。</p> <p>(8) 調整池、緑地等の施設の管理については、管理者及び管理方法を定めて管理責任の所在を明らかにし、当該施設の維持、修繕、災害復旧その他の管理について支障のないよう処置すること。</p>
防災	<p>(1) 事業の施行により、雨水の流出形態が変化し、下流の河川及び水路に新たな負担が生ずる場合は、原則として河川及び水路の新設又は改修をすること。なお、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(2) (1)による河川又は水路の新設又は改修ができない場合は、別に定める調整池設計基準による調整池を設置すること。</p> <p>(3) 調整池を設置する場合において、下流の河川又は水路の流化能力が1年確率降雨量に対し不足するときは、原則としてその不足分を改修すること。</p> <p>(4) 河川の新設又は改修をする場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいていること。</p> <p>(5) 施行区域又はその周辺若しくは下流の土地に湛水地域がある場合は、事業の施行により施行区域の周辺若しくは下流の土地又</p>

	<p>は河川に支障のないよう排水計画が立てられていること。</p> <p>(6) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(7) 排水路は、原則として開渠とすること。ただし、次のいずれにも該当する場合において、河川管理者がやむを得ないと認めるときは、暗渠とすることができる。</p> <p>ア 当該暗渠の流域面積は、原則として10ヘクタール以下であること。</p> <p>イ アの流域に、原則として施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易な断面の構造とし、当該断面に確保できる最小径は、原則として1,000ミリメートルとすること。</p> <p>(8) 当該開発に伴う雨水を調整池又は下水道へ導入することができる場合の施行区域内の排水施設の管渠のこう配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排水することができるよう計画すること。</p> <p>(9) 造成工事によって生ずる流出土砂の防止施設は、原則として砂防えん堤とすること。この流出土砂量の算出及び施設の構造は、別に定める砂防施設設計基準によるものであること。ただし、地形、地質等により砂防えん堤を設置できない場合は、沈砂池とすることができる。</p> <p>(10) 切土高及び盛土高は、原則として15メートル以下とすること。</p> <p>(11) 法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて擁壁工等の構造物を検討するものとする。</p>
道路	<p>(1) 施行区域外の接続道路及び施行区域内の道路の有効幅員は、原則として6メートル以上とすること。</p> <p>(2) 施行区域内の道路については、その帰属及び管理に関して、市と協議すること。ただし、認定道路となるものについては、その構造が原則として道路構造令に適合したものであること。</p> <p>(3) 施行区域外の認定道路と施行区域内の道路との交差点の間隔は、交通処理に支障のない距離を確保すること。</p> <p>(4) 施行区域内の道路の認定道路への取付けは、道路管理者と協議をすること。なお、構造は道路構造令に適合すること。</p> <p>(5) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に直接流入しないよう措置すること。</p> <p>(6) 認定道路からの進入口は、市と協議することとし、原則として2箇所以内とすること。</p> <p>(7) 施行区域内の道路が日交通量2,000台以上の施行区域外の認定道路に接続する場合は、当該認定道路に右折車線を設置し、かつ、必要がある場合においては、信号機を取り付けること。</p>

	(8) 道路ののり面は地質等を考慮した安全な構造とし、周囲の景観と調和していること。
その他	<p>(1) 前各項の個別基準欄に定めるもののほか、土地利用事業に関する計画が、都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(2) 施行区域内に介在する国土交通省所管国有財産の取扱いについては、市及び県と協議すること。</p> <p>(3) 事業者は、当該土地利用事業を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>(4) 従業員等の採用については、できる限り地元住民を採用すること。</p> <p>(5) 事業者は、工場立地についてあらかじめ市と公害防止協定等の締結について協議すること。</p> <p>(6) テレビ、ラジオ等の受信障害対策がなされていること。</p> <p>(7) 建設工事の際に予想される周辺地域への騒音、振動、その他の建築公害について、事前に十分な対策がなされていること。</p> <p>(8) 事業計画の策定に当たっては、施行区域内における文化財の所在の有無を確認し、文化財が所在する場合は、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(9) 工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、現状を変更することなく、市教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>

4 駐車場・資材置場

駐車場及び資材置場の用に供する目的で行う土地利用事業の個別基準は、次の表のとおりとする。

区分	個別基準
環境	<p>(1) 地域の自然環境の保全のため、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等施行区域及びその周辺の地域における自然環境の特性に十分配慮すること。</p> <p>(2) 施行区域内の森林を転用する場合は、残置又は造成する森林若しくは緑地の面積が当該森林面積の概ね25パーセント以上とすること。</p> <p>(3) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の開発行為に係る森林の面積が20ヘクタール以上のときは、周辺部に原則として幅30メートル以上を残置若しくは造成する森林又は緑地を確保すること。</p> <p>(4) 施行区域内の森林を転用する場合は、開発行為に係る1箇所当たりの面積は、概ね20ヘクタール以下とし、施行区域内にこれを複数造成するときは、その間に、原則として幅30メートル以上を残置又は造成する森林を確保すること。</p> <p>(5) 保安林の境界から原則として20メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。</p>

	<p>(6) 自然環境の保全のため、自然破壊の防止、植生の回復等に関し、次に掲げる事項について配慮すること。</p> <p>ア 自然環境の保全上特に必要があるときは、造成工事を数ブロックに区分して施行すること。</p> <p>イ 施行区域内に良好な自然環境の存する土地がある場合には、当該土地について保全措置が講じられていること。</p> <p>ウ 植栽は次により行うこと。</p> <p>(ア) 施行区域内の表土を活用すること。</p> <p>(イ) 現存樹木を移植し、活用すること。</p> <p>(ウ) 環境に適合した樹種を選定すること。</p> <p>(エ) 野鳥及び小動物のための結実花木（誘鳥木）を植栽すること。</p> <p>エ 建築物その他構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものであること。</p> <p>(7) 水資源の確保を図るため、浸透施設の設置等により地下水のかん養機能の保持に配慮すること。</p> <p>(8) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、交通、防災及び自然環境の保全について、十分配慮した処置方法を明示すること。</p> <p>(9) 河川又は沿海が汚水、土砂等の流入により影響を受ける恐れのある場合は、原則として当該利害関係者の同意等が得られていること。</p> <p>(10) 消火栓、防火水槽等火災設備のための施設については、当該区域に適用される消防水利の基準に適合するようにし、造成地内の防火対象物を包括できるように設置すること。</p>
施設	<p>(1) 公園、緑地又は広場の面積の合計は、3,000平方メートル以上にあつては、都市計画法に基づく開発許可の基準に準じる。3,000平方メートル未満の事業にあつては、施行区域の面積の3パーセント以上を確保すること。</p> <p>(2) 水道施設の設置については、市と協議し、給水量及び維持管理の方法等を明確にすること。</p> <p>(3) 排水については、自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>(4) 汚水処理施設を設置する場合は、次によること。</p> <p>ア 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は、原則として合併処理方式によること。</p> <p>なお、集中合併処理方式とする場合は、流量変動に対処しうるよう配慮すること。</p> <p>イ 排出水は、原則として用水路に流さないこと。</p> <p>(5) 駐車場については、次の基準に適合すること。</p> <p>ア 敷地内の舗装については、透水性を考慮すること。</p> <p>イ 区画割りは、白線又はトラロープ等で明確にすること。</p>

	<p>ウ 敷地への照明等の設置に当たっては、周囲の環境に支障のないよう配慮すること。</p> <p>(6) 資材置場については、次の基準に適合すること。</p> <p>ア 敷地外周部は、外柵を施工し、景観に配慮すること。</p> <p>イ アの施設が破損した場合は、直ちに修復すること。</p> <p>ウ 油分等が排出され、又は地下に浸透したことにより生活環境に被害が生ずるおそれがあるときは、油水分離層の設置又は浸透の防止のための措置を講ずること。</p> <p>エ 出入口は、施錠できる構造とすること。</p> <p>(7) 出入口付近に施設管理者及び連絡先を明記した看板等を設置すること。</p>
防災	<p>(1) 事業の施行により、雨水の流出形態が変化し、下流の河川及び水路に新たな負担が生ずる場合は、原則として河川及び水路の新設又は改修をすること。なお、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(2) (1)による河川又は水路の新設又は改修ができない場合は、別に定める調整池設計基準による調整池を設置すること。</p> <p>(3) 調整池を設置する場合において、下流の河川又は水路の流化能力が1年確率降雨量に対し不足するときは、原則としてその不足分を改修すること。</p> <p>(4) 河川の新設又は改修をする場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいていること。</p> <p>(5) 施行区域又はその周辺若しくは下流の土地に湛水地域がある場合は、事業の施行により施行区域の周辺若しくは下流の土地又は河川に支障のないよう排水計画が立てられていること。</p> <p>(6) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(7) 排水路は、原則として開渠とすること。ただし、次のいずれにも該当する場合において、河川管理者がやむを得ないと認めるときは、暗渠とすることができる。</p> <p>ア 当該暗渠の流域面積は、原則として10ヘクタール以下であること。</p> <p>イ アの流域に、原則として施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易な断面の構造とし、当該断面に確保できる最小径は、原則として1,000ミリメートルとすること。</p> <p>(8) 当該開発に伴う雨水を調整池又は下水道へ導入することができる場合の施行区域内の排水施設の管渠のこう配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排水することができるよう計画すること。</p> <p>(9) 造成工事によって生ずる流出土砂の防止施設は、原則として</p>

	<p>砂防えん堤とすること。この流出土砂量の算出及び施設の構造は、別に定める砂防施設設計基準によるものであること。ただし、地形、地質等により砂防えん堤を設置できない場合は、沈砂池とすることができる。</p> <p>(10) 切土高及び盛土高は、原則として15メートル以下とすること。</p> <p>(11) 法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて擁壁工等の構造物を検討するものとする。</p>
道路	<p>(1) 施行区域外の接続道路及び施行区域内の道路の有効幅員は、原則として6メートル以上とすること。</p> <p>(2) 認定道路からの進入口は、市と協議することとし、原則として2箇所以内とすること。</p> <p>(3) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に直接流入しないよう措置すること。</p> <p>(4) 施行区域内の道路の認定道路への取付けは、道路管理者と協議をすること。なお、構造は道路構造令に適合すること。</p> <p>(5) 施行区域内の道路が日交通量2,000台以上の施行区域外の認定道路に接続する場合は、当該認定道路に右折車線を設置し、かつ、必要がある場合においては、信号機を取り付けること。</p> <p>(6) 道路ののり面は地質等を考慮した安全な構造とし、周囲の景観と調和していること。</p>
その他	<p>(1) 前各項の個別基準欄に定めるもののほか、土地利用事業に関する計画が、都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(2) 施行区域内に介在する国土交通省所管国有財産の取扱いについては、市及び県と協議すること。</p> <p>(3) 事業者は、当該土地利用事業を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>(4) 建設工事に際し予想される周辺地域への騒音、振動その他の建築公害について、事前に十分な対策がなされていること。</p> <p>(5) 事業計画の策定に当たっては、施行区域内における文化財の所在の有無を確認し、文化財が所在する場合は、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(6) 工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、現状を変更することなく、市教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>

5 土石採取・盛土等

砂利及び岩石採取に係る土地利用事業の個別基準は、静岡県砂利及び岩石採取計画許可事務取扱要綱並びに次のとおりとし、土採取もこれに準ずるものとする。

区分	個別基準
環境	(1) 地域の自然環境の保全のため、自然環境保全法に基づく自然

	<p>環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等施行区域及びその周辺の地域における自然環境の特性に十分配慮すること。</p> <p>(2) 保安林（平地で飛砂防備及び防風を目的とする保安林を除く。）の境界から原則として30メートル以内の区域は、採取区域から除外すること。</p> <p>(3) 土石採取によって生じる捨土等は、適切な場所を選定し、自然環境の保全に影響を与えないよう処理すること。</p> <p>(4) 植栽は、次により行うこと。 ア 施行区域内の表土を活用すること。 なお、表土の活用が不可能な場合は、植栽地の土壌条件を考慮して、土壌改良及び施肥を行うこと。 イ 現存樹木を移植し、活用すること。 ウ 環境に適合した樹種を選定すること。</p> <p>(5) 緑化は、小段に低木等を植栽し、のり面に種子吹付け、張芝、筋芝等を施工するなど、現地に適した工法により緑化修景を図ること。</p> <p>(6) 自然破壊の防止のため、施行区域内に良好な自然環境の存する土地がある場合には当該地域に保全処置が講じられていること。</p> <p>(7) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、交通、防災及び自然環境の保全について、十分配慮した処置方法を明示すること。</p> <p>(8) 河川又は沿海が汚水、土砂等の流入により影響を受ける恐れのある場合は、原則として当該利害関係者の同意等が得られていること。</p>
採取・盛土等	<p>(1) 山砂利採取の掘削方法は、原則として次によること。 ア 掘削は、階段採掘法、平面採取法によるものとし、すかし掘工法は行わないこと。 イ のり面のこう配は、静岡県土の採取等に関する技術基準附表(1)による安定こう配とすること。 ウ 最終残壁におけるベンチの高さは10メートル以下、小段の幅は2メートル以上、のり面のこう配はイの安定こう配とし、必要に応じ、のり面排水処理施設を設けること。 なお、のりの直高が50メートルを超えるものについては、中段にのりの直高の10分の1以上の幅の小段を設けること。</p> <p>(2) 岩石採取の掘削方法は、原則として次によること。 ア 掘削は、階段採掘法とし、すかし掘工法は行わないこと。 イ のり面のこう配は、経済産業省が定める採石技術指導基準によること。 ウ 最終残壁のベンチの高さは20メートル以下とし、のり面のこう配は平均こう配60度以下とすること。 なお、別に定める岩石採取最終残量の処置を参照すること。</p>

	<p>(3) 砂利等の洗浄に伴う汚濁水の処理方法は、循環方式を原則とし、基準値以上の汚水を公共用水域に排出させないこと。</p> <p>(4) 砂利等の洗浄に係る取水及び排出処理については、方法、水量及び能力を明示すること。</p> <p>(5) 廃土処理については、その方法を明確にし、構造物を設置する場合は、それを図示すること。</p> <p>(6) 盛土又は埋土については、原則として次によること。</p> <p>ア 高さ又は深さは、15メートル以下とすること。</p> <p>イ のり面のこう配は、静岡県土の採取等に関する技術基準附表(2)による安定こう配とすること。</p> <p>ウ 傾斜地における盛土は、必要に応じて在来地盤に段切工、水抜き工を施工すること。</p> <p>エ 盛土完了時におけるベンチの高さは5メートル以下、小段の幅は2メートル以上、のり面のこう配はイの安定こう配とし、必要に応じ、のり面排水処理施設を設けること。</p>
防災	<p>(1) 事業の施行により、雨水の流出形態が変化し、下流の河川及び水路に新たな負担が生ずる場合は、原則として河川及び水路の新設又は改修をすること。なお、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(2) (1)による河川又は水路の新設又は改修ができない場合は、別に定める調整池設計基準による調整池を設置すること。</p> <p>(3) 調整池を設置する場合において、下流の河川又は水路の流化能力が1年確率降雨量に対し不足するときは、原則としてその不足分を改修すること。</p> <p>(4) 河川の新設又は改修をする場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいていること。</p> <p>(5) 土石採取及び盛土等によって生じる土砂流出の防止は、次によること。</p> <p>ア 土砂流出防止施設は、沈砂池又は砂防えん堤を設置し、土砂量の算出及び構造は、別に定める砂防施設設計基準によること。</p> <p>イ 沈砂池は、調整池の上流に設置すること。</p> <p>ウ 土砂流出防止施設と調整池は、兼用することができる。</p> <p>(6) 隣接地との保安距離は、次によること。</p> <p>ア 土砂採取においては、5メートル以上とすること。</p> <p>イ 盛土については、地形及び周辺の状況を考慮した適切な距離とすること。</p> <p>(7) 施行区域内の周辺に設置する柵の種類は、原則として有刺鉄線4段張りとし、高さは1.2メートル以上、杭間隔は1.8メートル以下とすること。なお、隣接地が家屋又は交通量の多い道路等の場合は、板張り等を行うこと。</p> <p>(8) 防災工事が完了するまでは、土砂流出等のおそれがないよう、仮設防災等の処置について配慮されていること。</p>

	<p>(9) 法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて擁壁工等の構造物を検討するものとする。</p>
道路	<p>(1) 施行区域外の接続道路及び施行区域内の道路の有効幅員は、原則として6メートル以上とすること。</p> <p>(2) 認定道路からの進入口は、市と協議することとし、原則として2箇所以内とすること。</p> <p>(3) 施行区域内の道路を施行区域外の認定道路に取り付ける場合は、道路管理者と協議すること。この場合において、取付け箇所の構造は、道路構造令に適合したものであること。</p> <p>(4) 施行区域外の認定道路と施行区域内の道路との交差点の間隔は、交通処理に支障のない距離を確保すること。</p> <p>(5) 認定道路への取付部の縦断こう配は、延長15メートル以上を2.5パーセント以下とすること。</p> <p>(6) 施行区域内への車両の出入りにあたり河川を横断する場合は、原則として橋りょうとすること。</p> <p>(7) 搬出路には、原則として車輛の付着土砂を取り去る洗車施設を設置し、相当の距離を舗装すること。</p> <p>(8) 搬出路に使用される道路及びその他の施設を破損、汚損した場合は、速やかに復旧、清掃等必要な処置を講じること。 なお、交通の状況によっては交通整理人の配置を考慮すること。</p> <p>(9) 取付幹線道路の日交通量（重交通）が3,000台以上又は特に必要があると認める場合は、原則として右折車線を設置し、必要に応じて信号機等を設置すること。</p> <p>(10) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に直接流入しないよう措置すること。</p>
その他	<p>(1) 事業者は、採取に当たり、あらかじめ市及び地元関係団体と砂利採取事業の運搬及び災害復旧・補償に関する協定を締結すること。</p> <p>(2) 採取跡地に廃棄物を不法に投棄しないこと。</p> <p>(3) 施行区域内に介在する国土交通省所管国有財産の取扱いについては、市及び県と協議すること。</p> <p>(4) 事業者は、当該土地利用事業を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>(5) 市に移管する施設以外の施設の管理については、管理者及び管理方法を定めて管理責任の所在を明らかにし、当該施設の維持、修繕、災害復旧その他の管理について支障のないように処置すること。</p> <p>(6) 事業計画の策定に当たっては、施行区域内における文化財の所在の有無を確認し、文化財が所在する場合は、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(7) 工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、現状を変更すること</p>

なく、市教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。

6 太陽光発電施設・風力発電施設

太陽光発電設備及び風力発電設備の用に供する目的で行う土地利用事業の個別基準は、次の表のとおりとする。なお、自然公園地域は第2種特別地域及び第3種特別地域の基準を準用するものとする。

区分	個別基準
環境	<p>(1) 地域の自然環境の保全のため、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等施行区域及びその周辺の地域における自然環境の特性に十分配慮すること。</p> <p>(2) 現況地盤のこう配が30度以上である施行区域内の土地については、原則としてその区画形質の変更を行わないこと。また、現況地盤のこう配が30度未満の事業区域内の土地では、地質等を考慮した安全な構造とすること。</p> <p>(3) 保安林の境界から原則として20メートル以内の区域は、事業区域から除外すること。</p> <p>(4) 自然環境の保全のため、自然破壊の防止、植生の回復等に関し、配慮する事項は、次によること。 ア 自然環境保全上特に必要があるときは、造成工事を数ブロックに区分して施行すること。 イ 事業区域内に良好な自然環境の存する土地がある場合には、当該土地について保全措置を講じること。 ウ 植栽は、次によること。 (ア) 施行区域内の表土を活用すること。 (イ) 現存樹木を移植・活用すること。 (ウ) 環境に適合した樹種を選定すること。 (エ) 野鳥及び小動物のため、結実花木（誘鳥木）を植栽すること。 エ 太陽光発電設備等の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものとすること。</p> <p>(5) 環境影響評価の対象となるものは、次によること。 ア 第1種事業（環境影響評価必須）敷地面積50ヘクタール以上又は森林を伐採する区域の面積20ヘクタール以上とする。 イ 第2種事業（環境影響評価の必要性を個別判断）敷地面積20ヘクタール以上50ヘクタール未満。ただし、特定地域内（鳥獣保護地域（特別保護区）又は国立・国定公園、県立自然公園及び自然環境保全地域の特別地域等）は、敷地面積5ヘクタール以上とする。</p> <p>(6) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。</p>

施設	<p>(1) 大気汚染、水質汚濁等の公害の防止対策を確実に実施するとともに、事業活動における環境への負荷の低減を積極的に図るための措置を講ずること。</p> <p>(2) 住宅等の近隣区域では事業を行わないこと。ただし、周辺住民等の理解を得た場合及び地域特性を考慮し支障のない場合はその限りではない。</p> <p>(3) 水道施設の設置は、次によること。 ア 牧之原市水道事業と協議し、維持管理の方法を明確にすること。 イ 市水道計画区域内で事業を施行する場合は、市水道計画に基づいて計画すること。 ウ 市長が必要と認める水道施設については事業者の負担で施工し、その施設を事業者は市に無償で提供すること。</p> <p>(4) 牧之原市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。</p> <p>(5) (4)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。</p> <p>(6) 排水施設の設計は、「流量計算：調整池設計基準」によるものとし、事業区域外から流入する流域も含めること。</p> <p>(7) 災害時の緊急車両の通行等に対応できる緊急用通路（進入路）の設置について、消防署と協議すること。なお、構造は道路構造令に準じたものとする。</p> <p>(8) 太陽光パネル及び緊急用通路等の配置は災害時等に対応できるよう消防署と協議すること。</p> <p>(9) 都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定による技術基準に適合したもので計画すること。</p>
防災	<p>(1) 事業の施行により、雨水の流出形態が変化し、下流の河川及び水路に新たな負担が生じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。なお、改修規模については別途河川管理者と協議すること。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は原則として認めない。ただし、当該事業計画による放流河川への影響がないと河川管理者が認めた場合はこの限りではない。</p> <p>(2) 事業区域を含む周辺地及び下流の土地に湛水地域がある場合には、太陽光発電設備設置事業により事業区域周辺地及び下流の土地又は河川に支障のないよう排水計画を立てること。</p> <p>(3) 河川を新設又は改修する場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいて計画すること。</p> <p>(4) (1)による河川及び水路の改修ができない場合は、別記</p>

1による調整池を設置すること。なお、調整池を設置する場合であっても、下流の河川及び水路の流下能が、年超過確率雨量の1分の1に対し不足する場合は、原則としてその不足部分を改修すること。

(5) 事業区域内にある河状を成している土地は、現況の形態を尊重した土地利用計画とすること。

(6) 施行区域又はその周辺若しくは下流の土地に湛水地域がある場合には、事業の施行により施行区域の周辺若しくは下流の土地又は河川に支障のないよう排水計画が立てられていること。

(7) 排水路は原則として開渠とすること。ただし、次のいずれにも該当する場合において、河川管理者がやむを得ないと認めるときは、暗渠とすることができる。

ア 当該暗渠の流域面積は、原則として10ヘクタール以下であること。

イ アの流域に、原則として施行区域外の流域を含まないこと。

ウ 流木等の除去作業が容易な断面の構造とし、当該断面に確保できる最小径は、原則として1,000ミリメートルとすること。

(8) 当該開発に伴う雨水を調整池又は下水道へ導入することができる場合の施行区域内の排水施設の管渠のこう配及び断面面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排水することができるよう計画すること。

(9) 造成工事によって生ずる流出土量の防止施設は、原則として砂防えん堤とすること。この流出土砂量の算出及び施設の構造は、別に定める砂防施設設計基準によるものであること。ただし、地形、地質等により砂防えん堤を設置できない場合は、沈砂池とすることができる。

(10) 切土高及び盛土高は、原則として15メートル以下とすること。

(11) 盛土ののり長が20m以上となる場合は、原則としてのり長の3分の1以上を擁壁、のり枠等の永久構造物により被覆すること。

(12) 法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁工等の構造物を検討するものとする。

(13) 施行区域内には、原則として次に掲げる区域を含めないこと。

ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に

	<p>関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に基づく土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域</p> <p>イ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 条）に基づく急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>ウ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく災害危険区域</p> <p>エ 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）に基づく砂防指定地</p> <p>オ 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に基づく地すべり防止区域</p> <p>カ 河川法（昭和 39 年法律第 167 号）に基づく河川区域</p> <p>キ 海岸法（昭和 31 年法律第 101 号）に基づく海岸保全地域</p> <p>ク 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく保安林及び保安施設地区</p> <p>ケ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に基づく農用地区域</p> <p>コ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）及び静岡県文化財保護条例（昭和 36 年県条例第 23 号）並びに牧之原市文化財保護条例（平成 17 年牧之原市条例第 83 号）に基づく指定文化財の所在する地域</p> <p>サ 土地改良事業等の農業に対する公共投資の対象となった農地（採草放牧地を含む。以下同じ。）、集団的に存在している農地及び農業生産力の高い農地</p> <p>シ 林道整備等の林業公共投資の受益地</p> <p>ス 県・市・財産区有林</p>
道路	<p>(1) 施行区域外の接続道路及び施行区域内の道路の有効幅員は、原則として 6 メートル以上とすること。</p> <p>(2) 管理用通路と緊急用通路（進入路）が兼用となる場合は、緊急車両が走行できる舗装とすること。</p> <p>(3) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に流入しないよう措置すること。</p> <p>(4) 施行区域内の道路については、その帰属及び管理に関する協議がなされていること。</p> <p>(5) 管理用通路（進入路）の認定道路への取付けは、道路管理者と協議すること。なお、構造は道路構造令に準じたもので計画すること。</p> <p>(6) 施行区域内への車両の出入りにあたり河川を横断する場合は、原則として橋りょうとすること。</p> <p>(7) 進入路においては、使用される道路及びその他の施設を破損又は汚損した場合は、速やかに復旧、清掃等必要な措置を講じること。なお、交通の状況によっては、交通整理人の配置を考慮すること。</p> <p>(8) 道路ののり面又は道路と接するのり面は、地質等を考慮した安全な構造とすること。</p>

その他	<p>(1) 前各項の個別基準欄に定めるもののほか、土地利用事業に関する計画が、都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(2) 施行区域内に介在する国土交通省所管国有財産の取扱いについては、市及び県と協議すること。</p> <p>(3) 事業者は、当該土地利用事業を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>(4) 建設工事に際し予想される周辺地域への騒音、振動その他の建築公害について、事前に十分な対策がなされていること。</p> <p>(5) 事業計画の策定に当たっては、施行区域内における文化財の所在の有無を確認し、文化財が所在する場合は、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(6) 工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、現状を変更することなく、市教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p> <p>(7) 事業終了後施設の撤去に関する計画及びその資金計画を定めること。また、当該施設を撤去した後の跡地の整理を適切に行うこと。</p> <p>(8) 風力発電設備については、風車の最高点までの高さを半径とした円形の影響範囲の面積に進入路・維持管理スペース等の面積を合計した面積を当該事業の範囲とみなして土地利用事業区域とする。</p>
-----	---

7 その他の施設

1 から 6 までに掲げる施設以外の施設の個別基準については、その施設の内容により 1 から 6 までに掲げる施設の基準、都市計画法第 33 条の規定による開発許可の基準及び静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱(昭和49年告示第1209号)の基準を準用する。

第3 整備基準

1 公共施設及び公益的施設の帰属並びに管理

- (1) 土地利用事業等（自己の利用の目的によるものを除く。）に伴って築造された公共施設及び公益的施設の帰属並びに管理は、原則として次の表のとおり行うこと。

施設名	帰属			時期		
	土地	施設	管理	土地	施設及び管理	
公共施設	道路等	市	市	市※1	登記完了時点	登記完了時点
	水路排水施設	市	市	市※2	同上	同上
	上水道	市	市	市	同上	通水検査後
	公園緑地広場	市	市	市※2	同上	管理協定書による
	防火施設	市	市	市	同上	帰属確認検査後

	調整池	市※3	市※3	市※2 ※3	同上	管理協定書による
	ごみ集積所	市※3	受益者	受益者	同上	
公益的施設	義務教育施設	市	市	市	同上	帰属確認検査後
	幼稚園	協議	協議	協議	協議	協議
	福祉施設	協議	協議	協議	協議	協議
	社会施設	協議	協議	協議	協議	協議

※1：道路側溝については、受益者で清掃等を行う。

※2：日常管理（清掃、草刈り、低木の剪定等）については、受益者で行う。

※3：住宅の用に供する目的の事業のみ。以外の用に供する目的の事業は、受益者に帰属する。

(2) 土地の帰属については、工事完了届とともに様式第12号による土地帰属申請書を市長に提出し、市の検査を受けること。

(3) 公共施設及び公益的施設の管理移管については、様式第13号による管理移管申請書を市長に提出し、市の検査を受けること。なお、維持管理を受益者が行う施設については、市と管理協定を締結すること。

(4) 検査の結果、不備の箇所がある場合は、事業者の負担においてその箇所を整備すること。

2 道路

(1) 事業者は、道路の築造については市の道路計画に適合するものとし、施行区域への進入路及び隣接地区への連絡道路の新設又は改良をする必要がある場合は、事業者の負担において整備すること。ただし、施行区域外の道路整備及び補助事業等の経費の負担区分、その他については市と協議すること。

(2) 前項ただし書きのうち、既設道路にかかる拡幅・付替部分については、事業者の責任により機能を確保すること。

(3) 施行区域内及び施行区域外道路の設定に当たっては、開発許可技術的指導基準、道路構造令、各種舗装要綱及び交通安全施設設置基準に適合するよう、あらかじめ市と十分協議し計画すること。

(4) 道路の寄附採納受諾基準は、牧之原市道路の寄付採択取扱要綱（平成17年10月11日告示）によること。

(5) その他

ア 道路は、原則として行き止まり又は階段状としないこと。

イ 屈曲部、がけ等危険の伴うおそれのある箇所は、柵、駒止、擁壁、カーブミラー、その他適当な防護施設等を設けること。

ウ 原則として道路の両側には、路面排水施設を設け流末施設に接続させること。またその構造は排水施設基準によること。

エ 道路の路面には、原則として電柱等交通の障害となるような施設を設けないこと。

オ 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装

とし、構造は簡易舗装要綱又は舗装要綱によること。

3 排水施設

- (1) 事業者は、下流河川の改修を行う場合については、市の排水計画に適合すること。
- (2) 排水施設の設置については、河川管理施設等構造令、開発許可技術的指導基準及び静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱等によるとともに、関係水利団体及び河川管理者等の同意を得て市と協議すること。
- (3) 施行区域外の水路の改良を必要とする場合は、その施設が完了するまでは、施行区域内の工事に着手しないこと。
- (4) 構造
 - ア 幹線水路は、原則として開渠で道路敷以外に設けること。
なお、必要に応じ幅1メートル以上の管理用道路を設け、防護柵等により危険防止の処置を行うこと。
 - イ 汚水排水施設の幹線については、内径250ミリメートル以上とすること。
 - ウ 道路側溝は次の寸法を標準とすること。
なお、コンクリート2次製品を使用する場合については、市と協議すること。

寸法(cm)	宅地側(cm)	道路側(cm)	底(cm)
30×30以上	12以上	15以上	10以上

- エ 道路側溝は、前面に溝蓋を設置し、20メートルに1ヶ所以上のグレーチングを設置すること。また、道路横断部分の両側に沈砂柵を設け、原則として蓋はグレーチングを設置すること。
- (5) 調整池及び土砂流出防止施設の位置、構造、規模等については、個別基準に定める調整池設計基準、砂防施設設計基準によりあらかじめ市と協議すること。

4 上水道施設

- (1) 事業者は、上水道施設の使用材料、口径、施行方法等について、市の指示に従うこと。
- (2) 事業者は、施行区域までに至る上水道施設について市と協議し、その必要経費を負担すること。
- (3) 事業者は、上水道施設の施行業務については、市の指定給水工事店の中から選択すること。
- (4) 事業者は、上水道施設において市の材料検査、中間検査及び竣工検査を受けること。この検査の通水耐圧試験は、10キログラム/平方センチメートルを1時間行うこと。
- (5) 事業者は、上水道施設の維持管理について市と協議すること。
- (6) 事業者は、市に上水道施設を譲渡するときは、事前に協議し、その指示に従うこと。
- (7) 事業者は、牧之原市水道事業給水条例（平成17年牧之原市条例第140号）に定める工事負担金を市に納入すること。

(8) 事業者は、位置指定道路の水道施設については、別途市の指示に従うこと。

(9) 事業者は、市の指示により、日最大受水量の2分の1以上の受水槽を設置し、責任を持ってその維持管理を行うこと。

5 公園緑地広場

(1) 公園広場の設置については、都市計画法、都市計画法施行令等の関係法令及び次の基準に適合するよう、あらかじめ市と協議し計画すること。

ア 原則として1か所200平方メートル以上の面積を確保すること。

イ 有効な利用ができ、かつ、災害時の避難場所となるよう平坦で安全な場所に配置すること。

ウ 必要に応じ遊戯広場、修景施設（植栽、芝生等）及び休憩施設を設けること。

エ 敷地の境界には、敷地内保護のため見切りを施し、利用者の安全を確保するため自動車等の進入防止柵を設けるとともに、必要に応じ外周柵及び生け垣を設置すること。

オ 幹線道路からの通路は、車いす等が進入できるよう配慮すること。

カ 原則として敷地内には、ごみ集積所を設置しないこと。

キ 雨水を有効に排水するための施設を設けること。

ク 1か所1,000平方メートル以上の公園にあっては、出入口は2か所以上設けるものとし、便所及び水飲場並びに保安上必要がある場合には、照明施設を設けること。

ケ 原則として高圧線下に設置しないこと。

(2) 緑地の設置については、原則として樹木を植栽し、植栽密度は次の基準を標準とすること。

ア 高木を植栽する場合（成木の樹高が4メートル以上の樹木をいう。）は、2本以上/10平方メートルとすること。

イ 低木を植栽する場合は、6本以上/10平方メートルとすること。

(3) 事業者が施行区域内で宅地として利用することが不可能な空地は、次の各号に適合するよう整備すること。

ア 植栽を施し、景観を整えること。

イ 造成樹林は、傾斜が30度以下であること。

ウ 災害の起因となる木は、他の木に転換すること。

6 その他

(1) ごみ集積所

ごみ集積所を設置する場合は、次の各号に適合するよう整備すること。

ア 事業者は、要綱第7条の申請に先立って市とごみ集積所の位置、管理等について協議すること。

イ 事業者は、おおむね30戸を1グループとして、ごみ集積所を収集作業に便利な道路際に設置すること。

ウ 床は、コンクリート打ちにして排水に考慮し、必要に応じ壁等で囲うこと。

(2) 自治会

分譲住宅、アパート、マンション等の建設計画については、次の点に留意し、入居者募集に際しては、入居者に責任をもって周知すること。

ア 自治会活動等については、自治会長の指示に従うこと。

イ 事業者と市及び地元自治会との協定又は約束事項を遵守すること。

(3) 防犯灯

事業者は、土地利用事業に際し適切な場所に防犯灯を設置すること。

(4) 土砂の運搬

土砂を運搬する場合は、次の各号に適合するよう整備すること。

ア 盛土材及び埋戻し材として搬入する土砂は良質土とし、産業廃棄物等は一切搬入しないこと。

イ 土砂の般出入については、運搬車両の運行時間、1日当たりの運行台数及び運搬経路について、あらかじめ市と協議し、土砂運搬計画書を提出すること。

ウ 計画区域からの粉じん、運搬路から生じるほこり等が、周辺的生活環境を阻害しないよう適切な処置を取ること。

エ 土砂の運搬により、道路等公共施設に被害を与えた場合には、事業者の責任において速やかに復旧すること。

(5) 消防水利

事業者は、要綱第6条の申請に先立って所轄消防署と計画内容について協議すること。

様式第1号(第6条関係)

実施計画承認申請書

		※整理番号				
牧之原市長		あて		年 月 日		
		住 所				
		申請者				
		氏名又は名称		㊟		
<p>牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、土地利用事業の承認を申請します。</p>						
事業の目的						
施行区域の所在地						
施行区域の面積						
実施計画の内容		別添のとおり				
工事の設計		別添のとおり				
連絡先		申請者		(〒 -)		
		(担当者)		住所		
		電話		担当者		
		設計者		(〒 -)		
		住所				
		電話		担当者		

- (注) 1 ※欄は記載しないこと。
 2 実施計画の内容については、実施計画書の作成要領を参照すること。
 3 要綱第9条第3項に規定する書面を添付すること。

様式第1号の2(第6条関係)

事前審査依頼書

牧之原市長	あて	年 月 日	
<table border="1" style="width: 100%; height: 80px;"> <tr> <td style="text-align: center;">※ 確 認 欄</td> </tr> </table>	※ 確 認 欄	住 所 申請者 氏名又は名称	
※ 確 認 欄			
下記のとおり土地利用事業を行いたいので、牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、事前審査を依頼します。			
事業の目的			
施行区域の所在地			
施行区域の面積			
実施計画の内容	別添のとおり		
工事の設計	別添のとおり		
連 絡 先	申請者 (担当者)	住 所	(〒 -)
		電 話	担当者
	設計者	住 所	(〒 -)
		電 話	担当者

- (注) 1 ※欄は記載しないこと。
 2 実施計画の内容については、実施計画書の作成要領を参照すること。
 3 事前審査及び協議の完了した幹事課から、確認欄に押印を受けること。
 4 幹事課から確認欄の押印を受けた事前審査依頼書の写しを、実施計画承認申請書(様式第1号)に添付すること。

様式第2号(第12条関係)

地位承継承認申請書

年 月 日	
牧之原市長	あて
	申請者(地位を譲り受けようとする者)
	住 所 氏名又は名称 (電話) (印)
	申請者(地位を譲り渡そうとする者)
	住 所 氏名又は名称 (電話) (印)
牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、地位継承の承認を申請します。	
承 認 年 月 日	年 月 日 第 号
事 業 の 種 別 ・ 名 称	面積 m ²
施 行 場 所	
申 請 の 理 由	
債 権 ・ 債 務 の 承 認 内 容	
譲 受 人 の 資 本 金	

(注)譲受人の添付書類

- 1 市・利害関係者との協定書及び災害補償に関する協定書
- 2 定款及び商業登記簿謄本
- 3 経歴書又は経営報告書
- 4 当該事業の資金計画書及び管理計画書
- 5 承認(同意)通知書の写し

様式第3号(第12条関係)

地位承継届

年 月 日	
牧之原市長	あて
	住 所
	届出者
	氏名又は名称 (電話)
	(印)
牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、事業者の地位の承継について届け出ます。	
承認年月日	年 月 日 第 号
事業の種別・名称	面積 m ²
施行場所	
旧事業者の住所	
同上氏名又は名称	
承継の理由	

(注)承継人の添付書類

- 1 市・利害関係者との協定書及び災害補償に関する協定書
- 2 住民票又は商業登記簿謄本
- 3 承認(同意)通知書の写し

様式第4号(第13条関係)

変更承認申請書

年 月 日	
牧之原市長	あて
	住 所
	申請者
	氏名又は名称
	(電話
	印)
牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、変更の承認を申請します。	
承認年月日	年 月 日 第 号
直近の変更承認年月日	年 月 日 第 号
事業の種別・名称	面積 m ²
施行場所	
変更の理由	
工事の設計	

- (注) 1 変更計画の工事設計説明書作成要領を参照すること。
2 図面は、新・旧の計画を色分けすること。

様式第5号(第14条関係)

事業廃止承認申請書

		年 月 日
牧之原市長		あて
		住 所
		申請者
		氏名又は名称 (電話)
		(印)
牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、事業廃止の承認を申請します。		
承認年月日		年 月 日 第 号
直近の変更承認年月日		年 月 日 第 号
事業の種別・名称		面積 m ²
施行場所		
事業廃止予定年月日		年 月 日
工事 施行 者	氏 名	
	氏名又は名称	
	連絡場所	(電話)
現場 管理 者	住 所	
	氏名又は名称	
	連絡場所	(電話)

(注)添付書類

- 1 廃止理由書
- 2 事業の廃止に係る既着手区域を明示した図書
- 3 廃止しようとする時点における土地の現況図及び現況写真
- 4 事業の廃止に伴う従前の公共施設の回復計画書
- 5 事業の廃止に伴う防災工事計画書・図書
- 6 事業廃止に伴う今後の処置

様式第6号(第15条関係)

氏名(法人の名称・代表者氏名・住所)変更届

年 月 日	
牧之原市長	あて
	住 所
	届出者
	氏名又は名称 (電話) (印)
牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、氏名(法人の名称・代表者氏名・住所)の変更について届け出ます。	
承認年月日	年 月 日 第 号
事業の種別	面積 m ²
施行場所	
変更した内容	新
	旧

(注)添付書類

- 1 法人の商号変更の場合は、商業登記簿謄本
- 2 住所変更の場合は、住民票又は商業登記簿謄本

様式第7号(第15条関係)

工事施行者変更届

		年 月 日
牧之原市長		あて
		住 所
		届出者
		氏名又は名称 (電話)
		⑩
牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、工事施行者の変更について届け出ます。		
承認年月日	年 月 日 第 号	
事業の名称	面積 m ²	
施行場所		
変更年月日	年 月 日	
旧工事施行者		
工事施行者	住 所	
	氏名又は名称	
	連絡場所	(電話)
変更の理由		

(注)添付書類

- 1 工事施行者の業務経歴書

様式第8号(第15条関係)

防災工事着手(完了)届

		年 月 日
牧之原市長		あて
		住 所
		届出者
		氏名又は名称 (電話) ㊟
<p>牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、防災工事の着手(完了)について届け出ます。</p>		
承認年月日		年 月 日 第 号
直近の変更承認年月日		年 月 日 第 号
事業の種別・名称		面積 m ²
施行場所		
防災工事の着手 (完了)年月日	年 月 日 着手 年 月 日 完了(予定)	
沈砂池、調整池の基数		
その他防災施設		
工事 施 行 者	住 所	
	氏名又は名称	
	連絡場所	(電話)
現 場 管 理 者	住 所	
	氏名又は名称	
	連絡場所	(電話)

(注)添付書類

1 着手届の場合

- (1) 防災工事に関する工程表(本工事着手予定年月日を記載すること。)
- (2) 法令に基づく許認可等の手続を経たことを証する書面の写し
- (3) 工事施行者の業務経歴書
- (4) 造成計画平面図及び防災施設構造図
- (5) 位置図

2 完了届の場合

- (1) 造成計画平面図及び防災施設構造図
- (2) 土地利用対策委員会決定事項・許認可事項(表)の写し
- (3) 土地利用対策委員会決定事項に対する処置(表)及び許認可事項一覧表
- (4) 防災上の維持管理計画書(維持管理者名を記入のこと)
- (5) 調整池・沈砂池等を確認測量した容量についての図書
- (6) 工事完成写真
- (7) 位置図

様式第9号(第15条関係)

工事着手(完了・中止・再開・期間の変更)届

		年 月 日
牧之原市長		あて
		住 所 届出者 氏名又は名称 (電話
) 印
<p>牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、防災工事の着手(完了)について届け出ます。</p>		
承認年月日		年 月 日 第 号
直近の変更承認年月日		年 月 日 第 号
事業の種別・名称		面積 m ²
施行場所		
工事の(着手・完了・中止・再開・期間の変更)年月日	年 月 日	中止の場合は、中止期間を明示すること。 期間変更の場合は、変更期間を明示すること。
工事 施 行 者	住 所	
	氏名又は名称	
	連絡場所	(電話)
現 場 管 理 者	住 所	
	氏名又は名称	
	連絡場所	(電話)

(注)添付書類

1 着手届の場合

- (1) 工事に関する工程表(防災工事と併行する場合は、防災工事に関する工程表を含む。)
- (2) 法令に基づく許認可等の手続を経たことを証する書面の写し
- (3) 造成計画平面図
- (4) 防災工事完成写真(防災工事と併行する場合、防災施設が機能発揮することが確認できる写真・図書等)
- (5) 防災工事と併行する場合その理由書
- (6) 位置図

2 完了届の場合

- (1) 造成計画平面図及び防災施設構造図
- (2) 土地利用対策委員会決定事項・許認可事項(表)の写し
- (3) 土地利用対策委員会決定事項に対する処置一覧表及び許認可事項一覧表
- (4) 工事完成写真
- (5) 位置図

3 中止届の場合

- (1) 中止理由書
- (2) 中止の時点における施行区域の現況図及び現況写真
- (3) 造成計画平面図
- (4) 位置図

4 再開届の場合

- (1) 工事に関する工程表
- (2) 法令に基づく許認可等の手続を経たことを証する書面の写し
- (3) 工事施行者の業務経歴書
- (4) 造成計画平面図
- (5) 位置図

5 期間変更届の場合

- (1) 期間の変更理由書
- (2) 変更後における工事に関する工程表
- (3) 変更の時点における施行区域の現況図及び現況写真
- (4) 位置図

様式第10号(第18条関係)

会員等の募集届

牧之原市長		あて		年 月 日	
		住 所			
		届出者			
		氏名又は名称		①	
		(電話)	
<p>牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、会員(他に名称がある場合は、その名称)の募集について届け出ます。</p>					
承認年月日	年 月 日 第 号				
施設の名称					
施設の所在地					
施設の開設予定日	年 月 日				
施設の規模	面積	㎡(ホール数		ホール)	
完了届受理	年 月 日 第 号				
会員募集の実施者	ア 自らが実施する。 イ 代行者が実施する。代行者住所 氏名 人				
最終総会員数					
会員募集の内容 (第 期)	会員の種類	入会金	預託金	その他	合計
		千円	千円	千円	千円
預託金の額及び 据置期間等	会員の種類	預託金額 ^a	預託金据置 期間	契約締結予 定数 ^b	合計 ^a × ^b
		千円			百万円
	担保処置の有無				
会員の権利及び 義務に関する内容					

- 1 会員募集の代行者が複数となる場合は、そのすべてを記載すること。
- 2 募集に関する説明書など参考となる図書を添付すること。

様式第11号(第21条関係)

是正報告書

年 月 日	
牧之原市長	あて
	住 所
	届出者
	氏名又は名称
	(電話
	印)
年 月 日の現地調査において指示された点について、下記のとおり是正したので報告します。	
記	
事 業 名	
施 行 場 所	
承 認 年 月 日	年 月 日 第 号
指示事項	是正事項

様式第 11 号の 2 (第 22 条関係)

土地利用事業計画協議書

		※整理番号			
牧之原市長		あて			
				年 月 日	
		住 所			
		申請者			
		氏名又は名称		印	
牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、土地利用事業について協議します。					
事業の目的					
施行区域の所在地					
施行区域の面積					
実施計画の内容	別添のとおり				
工事の設計	別添のとおり				
連絡先	申請者 (担当者)	住所	(〒 -)		
		電話		担当者	
	設計者	住所	(〒 -)		
		電話		担当者	

(注) 1 ※欄は記載しないこと。

2 実施計画の内容については、実施計画書の作成要領を参照すること。

様式第12号(整備基準関係)

土地帰属申請書

年 月 日

牧之原市長

あて

住 所

届出者

氏名又は名称

印

(電話)

牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、下記の土地の帰属を申請します。

記

1 帰属土地

土 地			土 地 の 利 用 目 的	設 備 等	
所 在	地 目	地籍m ²		名 称	数 量

2 添付書類

位置図、公図写、平面図、求積図、土地登記簿謄本の写し

様式第13号(整備基準関係)

管理移管申請書

年 月 日

牧之原市長

あて

住 所

届出者

氏名又は名称

㊟

(電話)

牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、下記物件の管理について申請します。

記

1 移管物件

施 設 の 名 称	土 地			設 備 等	
	所 在 地	目 地	積 地	名 称	数 量

2 添付書類

位置図、公図写、平面図、求積図

様式第1号（第6条関係）
様式第1号の2（第6条関係）
様式第2号（第12条関係）
様式第3号（第12条関係）
様式第4号（第13条関係）
様式第5号（第14条関係）
様式第6号（第15条関係）
様式第7号（第15条関係）
様式第8号（第15条関係）
様式第9号（第15条関係）
様式第10号（第18条関係）
様式第11号（第21条関係）
様式第11号の2（第22条関係）
様式第12号（整備基準関係）
様式第13号（整備基準関係）