

別表3（第4条関係）

第1 一般基準及び個別基準

第4条の規定による土地利用事業の基準は、一般基準及び個別基準とする。

第2 一般基準

一般基準は、次に掲げるとおりとする。

- 1 土地利用事業は、関係法令、条例等に適合するほか、伊豆の国市総合計画、国土利用計画伊豆の国市計画及びその他の計画の趣旨に沿って立地されるものであること。
- 2 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等規制法（昭和36年法律第191号）第9条の規定による技術基準に適合しているものであること。
- 3 原則として、次に掲げる区域を含まないものであること。ただし、学術研究等公益上必要と認められる場合又は受益等の区域から除外される場合は、この限りでない。
 - (1) 市街化調整区域。ただし、法令の定めにより土地利用事業の施行が可能なものを除く。
 - (2) 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及び国、県等の補助を受け実施した農業土地基盤整備事業区域
 - (3) 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林及び地域森林計画等により保全すべき森林として定められた森林区域
 - (4) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく自然公園地域
 - (5) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に基づく原生自然環境保全地域
 - (6) 静岡県自然環境保全条例（昭和48年静岡県条例第9号）に基づく特別地区
 - (7) 鳥獣保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）に基づく特別保護地区
 - (8) 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）に基づく指定文化財の所在する区域及び埋蔵文化財包蔵地。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、この限りでない。
 - (9) 林道整備等の林業公共投資の受益地
 - (10) 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
 - (11) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく災害危険区域
 - (12) 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関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域
- 4 環境・景観関係
 - (1) 廃棄物の処理については、再生利用の徹底等により、ごみの発生を極力抑制し、資源循環型社会の構築に努めること。
 - (2) 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り、その位置については植栽にも配慮されていること。
 - (3) 自然環境の保全のため、自然破壊の防止、植生の回復等に配慮した計画であること。この場合において、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。
 - (4) 都市計画法第5条第1項に規定する都市計画区域の区域外又は同法第7条第3項に規定する市街化調整区域内の建築物の高さは、地盤面から原則10メートル以下とし、屋根は傾斜屋根であること。ただし、近隣の状況や建築物の配置、形状、規模、色彩、用途等を考慮して、風致景観に支障がないと判断される場合は、この限りでない。
- 5 施設関係

- (1) 施設整備については、あらゆる年齢・性別・障害・体格の度合いに応じ、だれもが利用しやすい施設整備を図るため、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、環境整備に積極的に努めること。
- (2) ごみ集積所の設置については、事前に担当課及び地元自治会と協議すること。
- (3) 水道施設の位置については、事前に担当課と協議すること。
- (4) 施行区域内の生活排水（し尿、雑排水）及び工場等の事業系排水は、浸透処理を行わないこと。ただし、合併処理浄化槽で処理した生活系排水で、別記1の浸透処理排水基準に適合し、周囲に河川及び水路がなく、排水施設を接続することが困難で近隣の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、有効な浸透処理施設を設置する場合は、この限りでない。
- (5) 公共下水道処理区域内で、供用開始された地域の土地利用事業については、し尿、雑排水管を公共ますに接続すること。
- (6) 公共下水道処理区域内の未供用地域については、将来計画に沿った計画とされていること。
- (7) 公共下水道処理未供用区域内における土地利用事業で、汚水処理施設を設置する場合は、原則として1施設とすること。ただし、公共下水道処理区域内の未供用区域の内、建築基準法施行細則（昭和49年静岡県規則第6号）第11条ただし書の適用を受ける区域としての証明を受けた事業については、別途協議すること。
- (8) 排水については、原則として別記1の基準が満たされること。
- (9) 施行区域の外縁部には、施行区域面積に対し、原則として別記2の緑地が確保され、高木樹種が植栽されるとともに、緑地の区域を明確にするため、区域界には縁石又は境界杭を打設すること。ただし、住宅地（常時使用する独立住宅用のもの）の分譲事業、温泉、地下水、土石採取等の土地利用事業については、別途協議すること。
- (10) 施行区域周辺の状況により必要と認められる場合は、隣地との境界部に緩衝緑地帯等が設置されること。
- (11) 事業に伴い必要となる自動車駐車場が、別記3の基準により区域内に有効に設置されているとともに、必要と認められる場合は、二輪車駐車場も設置されていること。ただし、施行区域が商業地域、近隣商業地域で、近隣に自動車駐車場が有効に配置されていると認められる場合は、この限りでない。
- (12) 屋外広告物については、静岡県屋外広告物条例（昭和49年静岡県条例第16号）に従い、景観に配慮し、設置すること。また、施行区域外に案内看板を設置する場合についても、同様とすること。
- (13) 市街化調整区域の土地利用事業において、建築物等を設計する場合は、都市計画法の規定により宅地の区域として認められた範囲内に、この要綱に定める基準による駐車場、緑地等を設けること。ただし、既存の敷地区域外に駐車場、緑地等を設けることが合理的と判断され、かつ建築確認申請担当課との協議を経た場合は、この限りでない。また、市街化区域の土地利用事業についても、原則として施行区域内にこの要綱に規定する基準による駐車場、緑地等を設けること。

6 防災関係

- (1) 土地利用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おそれのある場合は、河川及び水路を新設し、又は改修すること。この場合において、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。
- (2) 施行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、当該土地利用事業により施行区域周辺及び下流の土地、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。
- (3) 河川を新設し、又は改修する場合の構造は、原則として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。
 - (4) 前(1)の規定による河川及び水路の改修ができない場合は、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱（昭和49年静岡県告示第1209号。以下「県指導要綱」という。）又は都市計画法による開発許可制度申請の手引き（静岡県都市住宅部監修。以下「申請の手引き」という。）の基準による調整池を設置すること。当該調整池を設置しても、下流の河川及び水路の流下能力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) 住宅地（常時使用する独立住宅用のもの）分譲事業若しくは土地区画整理事業等施行区域内の土地利用事業で施行区域面積が3,000平方メートル未満の場合、又は施行区域面積が2,000平方メートル未満の土地利用事業（2,000平方メートル以上の一団の事業で、道水路等により分断された区域の面積が2,000平方メートル未満となる場合を含む。）にあっては、放流先河川並びに流末水路の流下能力が、降雨強度確率年1/50以上の場合は、河川管理者と協議の上、調整池を設置しないことができる。ただし、浸透施設等を設置し、流出抑制に努めること。
 - (6) 前(4)の規定により設置する調整池の流量計算における洪水調整容量の算定方法における継続時間（ t_i ）は、県指導要綱又は都市計画法による開発行為等の手引き（技術基準）の基準によるものとする。
 - (7) 土質の状況により雨水の地下浸透が認められ、浸透ます、浸透トレンチ、浸透舗装等を整備し有効な災害防止措置が講じられる場合は、地下浸透を考慮し、調整池の容量を算定することができる。この場合において、必要な現場試験（浸透試験）を行い、有効に浸透することを示す資料を提出するとともに、冬期における凍結時の対応、目詰まり対策、清掃計画等を明示し、関係資料についても提出すること。
 - (8) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現況の形態を尊重した土地利用計画であること。
 - (9) 雨水排水路は、原則として開渠であること。
 - (10) 造成工事によって生ずる流出土砂の防止は、次によること。
 - ア 土砂流出防止施設は、えん堤を設置するものとし、土砂量の算出えん堤の構造は、県指導要綱の基準によるものであること。
 - イ 地形、地質等により砂防えん堤を設置できない場合は、県指導要綱の基準による沈砂池を設置するものであること。
 - (11) 残土又は不足土が生ずる場合には、防災及び自然環境の保全について十分配慮した措置方法が明示されていること。
 - (12) 施行区域内の汚水又は土砂等が、区域外及び道路の施設に流入しないよう措置されていること。
 - (13) 工事中は、仮設調整池を設置する等防災対策に万全を期すとともに、周辺住民に迷惑がかからないよう配慮されていること。
 - (14) 消防用水利施設として、消火栓、防火水槽が設置されていること。
 - (15) 施行区域内外に、道路反射鏡、防護柵、防犯灯等必要な安全施設を設置すること。この場合において、その維持管理について、担当課と協議すること。
 - (16) 土地区画整理事業等の施行済地で、全区域を対象とした調整池を設置した区域内で行う土地利用事業については、個別に調整池を設置することは要しない。
 - (17) 工事は、防災工事を優先実施すること。

(18) 完成後の防災施設の機能を確保するため、維持管理を適正に行うこと。

7 道路等関係

- (1) 工事による土砂の運搬、流出等により、道路等公共施設や周辺地域を汚さないよう措置が講じられていること。
- (2) 施行区域内に新設する道路及び交通安全施設（道路附属施設）については、道路管理者等と協議すること。この場合において、道路の構造は、道路構造令（昭和45年政令第320号）に適合していること。
- (3) 施行区域に接続する在来道路の幅員等については、事前に担当課と協議する。
- (4) 道路等の法面は、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。

8 その他

- (1) 施行区域に国有地等が介在している場合は、工事の完成までに国有財産等の処理手続をすること。
- (2) 公共施設（道水路）を造成により改廃する場合は、原則として付け替えること。
- (3) 計画地が建築基準法第42条第2項の道路に接する場合は、原則として無償で後退用地を市に帰属すること。
- (4) 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措置すること。
- (5) 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。
- (6) 事業の目的となる施設等の供用開始は、土地利用事業工事完了検査及び各法令等による完了検査後とすること。
- (7) 土地利用事業計画の策定にあたっては、文化財の有無について、伊豆の国市教育委員会に確認し、施行区域内に文化財が存在する場合は、伊豆の国市教育委員会及び静岡県教育委員会とその取り扱いについて協議すること。当該協議の結果、調査の必要なものについては、静岡県教育委員会の指示により実施すること。
- (8) 不特定の者が出入りすることとなる施設については、静岡県福祉のまちづくり条例（平成7年静岡県条例第47号）に基づき、必要な施設を設置すること。
- (9) 施行区域内から発生する産業廃棄物は、事業者の責任において処理すること。この場合において、一般廃棄物は、伊豆の国市一般廃棄物処理基本計画に基づき処理すること。
- (10) 伊豆の国市土地利用対策部会への提出書類は、土地利用対策部会申請書等作成要領により作成すること。
- (11) 調整池、側溝、舗装、ます等の構造は、できる限り浸透式とし、水資源のかん養及び洪水調整に努めること。
- (12) 土地利用事業に係る土地及び建築物その他工作物について、所有権、地上権、地役権その他の権利を有する者の同意を得ていること。ただし、第8条の規定による事前協議については、この限りでない。
- (13) やむを得ない事由による事業の休止、廃止等について、災害防止、危険防止、環境保全、又は原状回復等の措置をとること。
- (14) 前(13)の規定による場合には、周辺住民その他利害関係者に対し、休止、廃止等に至った経過、理由等を説明するとともに、災害防止、危険防止、環境保全又は原状回復等措置の計画についても説明すること。

第3 個別基準

1 住宅地

住宅地（常時使用する独立住宅用のもの）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業に

については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 1区画当たりの敷地面積は、おおむね165平方メートルとする。ただし、都市計画法、建築基準法その他の法令及びそれらに基づく条例により敷地面積の最低限度が定められているものは、この限りでない。
- (2) 施行区域面積が3,000平方メートル以上となる場合は、その面積の100分の3以上の公園を設けること。ただし、土地区画整理事業等基盤整備済地における事業については、この限りでない。
- (3) 市長が必要と認める場合は、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備等についての基準を、合併前の葦山町建築協定条例（昭和49年葦山町条例第20号）又は大仁町建築協定条例（昭和47年大仁町条例第18号）に基づく建築協定等により定めること。
- (4) 分譲地の売買、譲与、交換その他の処分に当たっては、契約書等に、建築協定、区画再分割禁止、緑地管理等土地利用事業の承認における条件等を明記し、行うこと。
- (5) 予定建築物の用途を明確にすること。

2 別荘地

別荘地（新設の場合に限る。）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 建築物の高さは、地盤面から10メートル以内とすること。ただし、ホテル及び保養所等は、除く。
- (2) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、30パーセント以下とすること。
- (3) 1区画当たりの分譲面積は、500平方メートル以上とすること。
- (4) 原則として、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備等についての基準を建築協定等により定めること。
- (5) 分譲地の売買、譲与、交換その他の処分に当たっては、契約書等に、建築協定、区画最小面積、建築物の高さ制限、建ぺい率の制限、緑地管理等土地利用事業の承認における条件等を明記し、行うこと。

3 マンション、共同住宅、長屋住宅等

マンション、共同住宅（集合住宅）、長屋住宅等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 施行区域面積が3,000平方メートル以上となる場合は、その面積の100分の3以上の公園又は緑地を設けること。ただし、土地区画整理事業等の土地基盤整備済区域における土地利用事業については、この限りでない。
- (2) 別記3による自動車駐車場のほか、二輪車用駐車場を施行区域内に設置すること。

4 工場、倉庫、農林漁業施設等

工場、倉庫、農林漁業施設の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 大気汚染、騒音、振動、悪臭等の対策に十分留意し、公害防止を積極的に図るための施設を設置すること。この場合において、新技術に伴う各種化学物質の使用に当たっては、あらかじめ環境への影響について十分検討し、新たな公害等環境汚染を発生させないこと。
- (2) 業務に係る車両により周辺の交通に支障が出ないように交通対策、道路整備等を行うこと。ただし、右折車線、信号機等の設置が必要と認められる場合は、事前に道路管理者、公安委員会等関係機関と協議を行うこと。
- (3) 大型車両等の駐車場が、施行区域内に有効に確保されるとともに、安全に転回できるよう設計されていること。

- (4) 設計に当たっては、緑地を敷地周囲に配置する等自然環境に調和する施設建設に配慮すること。
- 5 研修施設、教育・文化施設、研究施設、保養所等
研修施設、教育・文化施設、研究施設、保養所等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。
- (1) 分譲する場合は、次によること。
- ア 1区画当たりの分譲面積は、500平方メートル以上とすること。
- イ 原則として、建築協定等を締結すること。
- ウ 分譲地の売買、譲与、交換その他の処分に当たっては、契約書等に、建築協定、区画最小面積、建築物の高さ制限、緑地管理等土地利用事業の承認における条件等を明記し、行うこと。
- (2) 施設の設計に当たっては、自然環境の保全を図るとともに、緑地を敷地周囲に配置する等自然環境との調和に配慮すること。
- 6 医療施設、社会福祉施設等
医療施設、社会福祉施設等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。
- (1) 伊豆の国市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画の趣旨に沿うものであること。
- (2) 計画に当たっては、医師会等関係団体と協議を行うこと。
- (3) 長期入院、入所者等が多くなることが予想される施設については、入院、入所者等の計画、建設後の財政計画（市等の財政負担見込を含む。）等参考書類を提出すること。
- (4) 施設の設計に当たっては、自然環境の保全を図るとともに、緑地を敷地周囲に配置する等自然環境との調和に配慮すること。
- 7 店舗、遊戯施設等
店舗、遊戯施設等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。
- (1) 来客者の車両により周辺の交通に障害を生じさせないように、十分な交通対策を講ずるとともに、必要に応じ交通整理員を配置すること。
- (2) 夜間の屋内外照明については、周辺に悪影響を与えないよう配慮すること。
- (3) 別記3による自動車駐車場のほか、二輪車駐車を施行区域内に設置すること。
- 8 スポーツ・レクリエーション施設等
スポーツ・レクリエーション施設等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。
- (1) 現存緑地を活用し、建築物、工作物その他の構築物の配色、配置、形態等にも配慮した施設とすること。
- (2) 来客者の車両により周辺の交通に障害を生じさせないように、十分な交通対策を講ずるとともに、必要に応じ交通整理員を配置すること。
- (3) 別記3による自動車駐車場のほか、二輪車駐車を施行区域内に設置すること。
- 9 山地開発
山地開発を目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。
- (1) 山地とは、おおむね標高50メートル以上の区域をいう。
- (2) 保安林は、原則として解除しない。
- (3) 山地における井戸掘削による取水は、原則として認めない。
- 10 墓園

墓園（この基準において、墓地、霊園も同意語として用いる。）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 現存緑地を活用し、建築物、工作物その他の構築物の配色、配置、形態等にも配慮した墓園となるよう配慮すること。
- (2) 計画に当たっては、担当課と事前協議をし、その協議結果を添付すること。

11 廃棄物処理施設等

廃棄物処理施設等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 運搬、処理する廃棄物は、原則として市内及び近隣市町で発生するものに限る。
- (2) 事業者は、原則として市内の者であり、かつ、静岡県内の廃棄物を主に処理している者であること。ただし、過去に行政、地域住民等とのトラブルを生じ、問題解決がされていない者は、認めないものとする。
- (3) 適切な分別を行い、再資源化、減量化を図ること。
- (4) 事業により生ずる捨土等は、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とともに、その処理方法を明確にすること。
- (5) 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。当該表土の活用が不可能な場合には植栽地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、活用すること。
 - ウ 環境に適合した樹種を選定し、結実花木（誘鳥木）の植栽に努めること。
- (6) 緑化は、小段に低木等を植栽し、法面に種子の吹付け、張芝、筋芝等を施すなど現地に適した工法により緑化修景を図ること。当該法面が硬岩等のため、種子の吹付け等によることが不可能な場合は、ツタなどにより緑化を図ること。
- (7) 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を講ずるなど、自然破壊の防止、植生の回復等自然環境の保全に配慮すること。
- (8) 原則として、施行区域の周囲に柵を設置し、柵の外側には高木緑地帯を設けるなど、諸公害の緩衝に努めること。ただし、交通安全対策上支障がある場合は、この限りでない。
- (9) 車両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路に排出しないこと。
- (10) 車両等の洗浄に係る取水及び排水処理については、その方法、水量及び能力を明示すること。
- (11) 廃棄物等の一時保管、処理等については、その方法を明確にし、建築物、工作物その他の構築物を設置する場合は、それを明示すること。
- (12) 原則として調整池を設置すること。
- (13) 下流の河川及び水路の流下能力は、原則として年超過確率雨量の1分の1を満たしていること。当該河川等の流下能力が1分の1に対し不足する場合は、下流の河川及び水路の管理者の指示による措置を講ずること。
- (14) 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、仮設防災等の措置を講ずること。
- (15) 施行区域の出口には、車両の付着土砂を除去する洗浄施設の設置又は相当距離の舗装等をし、施行区域外を汚さないこと。
- (16) 搬出路に使用される道路その他の施設を破損し、又は汚損した場合は、速やかに復旧、清掃など必要な措置を講ずること。この場合において、交通の状況によっては、交通整理員の配置を考慮すること。

- (17) 搬出路の認定道路への取付けは、道路管理者と協議するとともに、その構造は、道路構造令に適合していること。
- (18) 施行区域に国有地等が介在している場合は、搬入の終了までに国有財産等の処理手続を完了すること。
- (19) 跡地については、山林、農地等の利用目的に応じた表土に仕上げ、伊豆の国市総合計画その他の計画等に沿い、かつ、周囲の環境に適した跡地利用計画を策定すること。
- (20) 施行区域に隣接する土地の所有者、地上権者その他の権利者の事業実施についての承諾を得ること。
- (21) 施行区域外に土砂等を搬出し、又は区域外から搬入する場合は、搬出入先、運搬業者、運搬経路、飛散防止対策等を明確にするとともに、交通安全、騒音、粉塵等に留意すること。この場合において、必要に応じ交通整理員等を配置すること。
- (22) 施行区域内には原則として管理棟を設置し、管理者を常駐させること。
- (23) 廃棄物、土砂、焼却灰等の飛散防止対策を講ずること。
- (24) 前(1)から(23)までに規定するもののほか、原則として廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）並びに一般廃棄物の最終処分場及び産業廃棄物の最終処分場に係る技術上の基準を定める省令（昭和52年総理府・厚生省令第1号）を準用すること。

12 駐車場、資材置場等

駐車場、資材置場等に供する目的で造成等を行い、長期間にわたりその用に供する土地利用事業の基準は、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 施行区域内の舗装等については、浸透性を考慮すること。
- (2) 現場管理者、連絡先等を明確にすること。この場合において、現場管理者を常駐させない土地利用事業は、原則として、施行区域の出入口に利用の方法、当該管理者名、連絡先等必要な事項を表示した標識を設置すること。
- (3) 駐車場については、次によること。
 - ア 夜間の屋外照明については、周辺に悪影響を及ぼさないよう配慮すること。
 - イ 出入口からの見通しについて考慮する等交通安全対策を講ずること。
 - ウ 原則として、駐車場法施行令（昭和32年政令第340号）による技術基準に準拠していること。
 - エ 周囲に修景緑地帯を設けること。
- (4) 資材置場については、次によること。
 - ア 周囲を柵で囲み、その外側に修景緑地帯を設けること。
 - イ 油分等が付着している機械等の資材については、油水分離槽を設置し、油分等が施行区域外に流出しないようにすること。
 - ウ 資材の種類、量、保管期間等の内容を申請書に添付するとともに、施行区域外から見える場所に掲示すること。
 - エ 資材の搬入により道路、水路等を汚損し、又は破損しないように措置すること。この場合において、汚損し、又は破損した道路、水路等は、緊急応急措置をとるとともに、復旧対策を講ずること。
 - オ 資材の保管については、荷崩れ等により災害を起こさないよう適切に行うこと。
 - カ 関係者以外の者が立ち入らないよう、施錠等安全対策を講ずること。

13 土石採取

土、砂利、岩石等の採取を目的とする土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 土石採取によって生じる捨土等は、事業施行地内の適切な場所を選定して自然環境の保全に影響を与えないよう処理するとともに、その処理方法を明確にすること。
- (2) 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。当該表土の活用が不可能な場合には、植栽地の土壌条件を考慮して土地改良及び施肥を行うこと。
 - 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し、結実花木（誘鳥木）の植栽に努めること。
- (3) 緑化は、小段に低木等を植栽し、法面に種子の吹付け、張芝、筋芝等を施すなど現地に適した工法により緑化修景を図ること。当該法面が硬岩等のため、種子の吹付け等によることが不可能な場合は、ツタなどにより緑化を図ること。
- (4) 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路に排出しないこと。また、取水及び排水処理については、その方法、水量及び能力を明示すること。
- (5) 廃土処理については、その方法を明確にし、工作物その他の構築物を設置する場合には、その規模、構造、形態等を明示すること。
- (6) 採取中及び採取後、植生が活着するまでの間は、下流の河川及び水路への雨水流出増対策として、原則として調整池を設置すること。
- (7) 下流の河川及び水路の流下能力は、原則として年超過確率雨量の1分の1を満たしていること。当該河川等の流下能力が1分の1に対し不足する場合は、下流の河川及び水路の管理者の指示による措置を講ずること。
- (8) 施行区域の出口には、車両の付着土砂を除去する洗浄施設の設置又は相当延長距離の舗装等をし、施行区域外を汚さないこと。
- (9) 搬出路に使用される道路その他の施設を破損し、又は汚損した場合は、速やかに復旧、清掃など必要な措置を講ずること。この場合において、交通の状況によっては、交通整理員を配置すること。
- (10) 搬出路の認定道路への取り付けは、道路管理者と協議すること。この場合において、その構造は、道路構造令に適合していること。
- (11) 施行区域に国有地が介在している場合は、採取の終了までに国有財産の処理手続を完了すること。
- (12) 跡地については、山林、農地等の利用目的に応じた表土に仕上げ、国土利用計画伊豆の国市計画その他の計画に沿い、かつ、周囲の環境に適した跡地利用計画を策定すること。
- (13) 施行区域に隣接する土地の所有者、地上権者その他の権利者の事業実施についての承諾を得ること。
- (14) 施行区域外に土砂等を搬出し、又は区域外から搬入する場合は、搬出入先、運搬業者、運搬経路、飛散防止対策等を明確にするとともに、交通安全及び騒音、粉塵等に留意し、必要に応じ、交通整理員等を配置すること。
- (15) 前(1)から(14)までに規定するもののほか、静岡県土の採取等に関する技術基準（昭和51年4月施行）によること。

14 自然エネルギーを利用した発電施設

自然エネルギーを利用した発電施設（土地に自立して設置したものに限る。）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるもののほか、次のとおりとする。

- (1) 地域の環境保全のため、周辺地域における環境の特性及び周辺環境との調和に十分配慮し、防災について十分な措置を講ずること。

- (2) 住宅地に隣接し、又は近接する区域では行わないこと。ただし、周辺住民等の同意がある場合及び地域特性を考慮し支障がないと市長が判断した場合は、この限りでない。
- (3) 現況地盤の勾配が30度以上ある施行区域内の土地には、設置しないこと。
- (4) 現況地盤の勾配が30度未満の施行区域内の土地では、地質等を考慮した安全な構造とすること。
- (5) 施行区域内における太陽光発電施設を設置する面積の施行区域面積に対する割合は、75パーセント以下とすること。
- (6) 施行区域面積が5ヘクタールを超える場合は、施行区域の下流域を含めた関係区長、周辺住民等利害関係者に対し、事業内容について十分な説明を行い、理解を得るよう努めること。
- (7) 保安林の境界から20メートル以内の区域は、施行区域から除外すること。
- (8) 自然公園の境界から50メートル以内の区域は、施行区域から除外すること。
- (9) 施行区域内で生じる汚水、雨水、土砂等の排水は、自然水と事業汚水等とに区分し、排水系統を明確にするとともに、施行区域外の道路の側溝等に流入しないよう措置すること。ただし、事前に道路管理者等との協議が整った場合は、この限りでない。
- (10) 施行区域内で切土及び盛土を行う場合は、静岡県土の採取等に関する技術基準を準用すること。ただし、他法令の基準を適用することとなる場合はその基準によること。
- (11) 設置する施設の構造は、風水害・地震等の自然災害に対応したものであること。
- (12) 前(1)から(11)までに規定するもののほか、土地利用事業に関する計画が、他の法令の許可基準及び技術的基準に適合したものであること。

15 その他の施設

1 から14までに掲げる施設以外の個別基準については、その施設の内容により1 から14までのいずれか類似する施設の基準に準ずるものであること。

別記1

排水基準

| 1日あたりの平均的な排水の量 | 生物化学的酸素要求量 (BOD) 最大 (mg/l) | 浮遊物質量 (SS) 最大 (mg/l) | 油分 (最大) (ノルマルヘキサン抽出物質含有量) | |
|----------------|----------------------------|----------------------|------------------------------|-----------|
| | | | 動植物 (mg/l) | 鉱物 (mg/l) |
| 50立方メートル未満 | 20 | 40 | 10 | 5 |
| 50立方メートル以上 | 別途協議 | | | |

(注)

1 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）に定める有害物質を使用する工場等については、別途協議すること。

2 浸透処理排水の基準

生活系排水で近隣の状況により浸透処理排水を認める場合の基準は、次のとおりとする。

- (1) 合併処理浄化槽の浸透処理排水の基準は、処理水質が生物化学的酸素要求量 (BOD) 20mg/l以下、浮遊物質量 (SS) 40mg/l以下とすること。
- (2) 既存井戸から、原則として10メートル以上離れていること。
- (3) 隣接地と高低差がある場合は、浸透水が隣接地に流出するおそれのないこと。
- (4) 地下水位は、地盤面から1.5メートル以下であること。
- (5) 浸透処理排水施設を設置した者は、次に掲げる事項を遵守すること。

- ア 近隣100メートル以内に既存井戸がある場合、その代表井戸について完了検査前に一般飲用水検査を実施し、以後年1回以上検査を行い、結果を担当課に報告すること。
- イ 浸透水の水質検査用点検ますを設けること。
- ウ 浄化槽の点検にあわせて、浸透処理施設の点検を行うこと。
- エ 浸透処理能力が維持されるよう定期的に清掃すること。

別記2

緑地基準

| 区域 | 緑地の割合 |
|---------|-------|
| 市街化区域 | 3%以上 |
| 市街化調整区域 | 3%以上 |

(注)

- 1 森林法又は工場立地法（昭和34年法律第24号）等により、上記を上回る緑地基準が適用される場合は、その基準によること。
- 2 緑地の割合の基準となる敷地の面積は、施行区域面積から道水路の面積を除いた面積とする。
- 3 商業及び近隣商業地域については、別途協議すること。
- 4 住宅地の宅地分譲については、別表2第3個別基準によるものとし、上記基準は適用しない。

別記3

駐車場設置基準

| 用途 | 設置駐車場台数基準 |
|-------------|---------------|
| マンション、共同住宅等 | 1台以上／1戸 |
| 店舗等 | 1台以上／店舗面積17㎡ |
| 遊戯施設等 | 0.8台以上／1遊戯台 |
| 飲食店 | 1台以上／4席 |
| その他 | 業務に必要と認められる台数 |

(注)

- 1 施設の一般利用者の駐車場の広さは、間口2.5m×奥行5mを基準とし、マンション、共同住宅等については、間口2.3m×奥行5m以上とし、施設の規模により、軽自動車の利用も考慮できるものとする。
- 2 従業員の駐車場は、原則として、区域内に確保すること。ただし、広さ及び配置については、別途協議すること。
- 3 区域内の車路幅は、原則として5.5m以上とする。
- 4 出入口は、原則として2箇所とし、隅切り、反射鏡の設置等交通安全に配慮すること。
- 5 不特定多数の者が出入りすることとなる施設については、静岡県福祉のまちづくり条例に基づき、車いす使用者用の駐車場を適切な位置に設けること。
- 6 駐車場の配置、車両の導入については、周辺の交通状況を考慮すること。
- 7 本駐車場設置基準によりがたい場合は、別途協議すること。

様式第1号（第5条第1項関係）（用紙 日本工業規格A4縦型）

様式第2号（第6条第1項、第6条第3項関係）（用紙 日本工業規格A4縦型）

様式第3号（第7条関係）（用紙 日本工業規格A4縦型）

様式第4号（第8条関係）（用紙 日本工業規格A4縦型）

様式第5号 (第9条第2項関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第6号 (第10条関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第7号 (第12条第1項関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第8号 (第12条第3項関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第9号 (第13条関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第10号 (第14条第1項関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第11号 (第15条関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第12号 (第16条第1号関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第13号 (第16条第2号関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第14号 (第16条第3号関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第15号 (第16条第4号関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第16号 (第16条第5号関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第17号 (第17条関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第18号 (第18条第1項関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)
様式第19号 (第22条第3項関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)