

改正

平成27年5月14日告示第74号

令和3年4月1日告示第50号

伊豆の国市土地利用事業の適正化に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、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、もって伊豆の国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 この要綱において、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 次のいずれかに該当する事業をいう。

ア 住宅、工場、倉庫、商業施設、教育施設、体育施設、遊戯施設、医療施設、社会福祉施設、保養施設、研修・研究施設、レクリエーション施設、宿泊施設、駐車場、資材置場、墓園、山地の菜園分譲、廃棄物処理施設、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するものに限る。）等の建設の目的で行う一団の土地の区画形質の変更に関する事業

イ 土石（土、砂利、岩石等をいう。以下同じ。）の採取若しくは捨土又は産業廃棄物による埋立等の目的で行う一団の土地の区画形質の変更に関する事業

ウ 温泉の掘削、大規模な施設の更新（敷地を5,000平方メートル以上有する施設で、当該施設の延床面積の50パーセント以上を更新又は増築するもの（別表1）をいう。）又は土地の利用目的の変更（軽微な土地の利用目的の変更（別表2）を除く。）に関する事業

(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) 工事施工者 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、公園、上下水道、緑地、広場、水路、消防の用に供する貯水施設及び水防又は砂防施設をいう。

(6) 公益施設 教育、医療、交通、購買、清掃、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。

(事業者の協力)

第3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に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 事業者は、第5条第1項に規定する承認の申請をする前に、関係区長、周辺住民等利害関係者に対し、当該土地利用事業について、事業内容を周知しなければならない。

3 事業者は、前項の規定による周知及び協議を記録した文章を第5条第1項に規定する承認申請書に添付しなければならない。

(土地利用事業の計画の基準)

第4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3に定める基準及び同表の基準に定めのない事項は、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）別表に定める基準（以下これらを「土地利用基準」という。）に適合するようにならなければならない。

(承認の申請)

第5条 次の各号のいずれかに該当する土地利用事業を施行しようとする事業者は、法令に基づく許可、認可等の申請又は届出をする前に、様式第1号による土地利用事業承認申請書を市長に提出し、承認を受けなければならない。ただし、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及びその他市長が公益上必要と認める土地利用事業についてはこの限りでない。

(1) 施行区域の面積が1,000平方メートル以上の土地利用事業

(2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に定める都市計画区域内で、第1種低層住居専用地域及び市街化調整区域については高さが10メートルを超える建築物、第1種低層住居専用地域を除く住居地域については高さが12メートルを超える建築物、その他の地域については高さが15メートルを超える建築物の建設

(3) 廃棄物処理施設

(4) 同一の事業者又は土地所有者が、既に施行した土地利用事業に隣接して当該事業の完了後3年以内に着手する土地利用事業で、全体面積が1,000平方メートルを超える土地利用事業

(5) その他市長が必要と認める土地利用事業

2 市長は、前項の提出があったときは、伊豆の国市土地利用対策部会に審査を付託するとともに、意見を聴取しなければならない。

(承認の決定及び条件)

第6条 市長は、第5条第1項に規定する承認の申請に係る土地利用事業に関する計画が、土地利用基準に適合していると認めるときは、同項の承認を決定するものとし、様式第2号による土地利用事業承認・不承認決定通知書により事業者へ通知するものとする。

2 市長は、必要があると認めるときは、前項の承認に条件を付することができる。

3 市長は、第5条第1項に規定する承認の申請に係る土地利用事業に関する計画が、土地利用基準に適合しないと認めるとき、その他住民福祉に多大な影響を及ぼすと認められるときは、不承認の決定をするものとし、様式第2号による土地利用事業承認・不承認決定通知書により事業者へ通知するものとする。

(適用除外の届出)

第7条 次の各号のいずれかに該当する土地利用事業を施行しようとする事業者は、様式第3号による土地利用申請適用除外届出書を市長へ届け出なければならない。

(1) 施行区域の面積が500平方メートル以上1,000平方メートル未満の工場、長屋住宅、共同住宅、事務所及び店舗の建設並びに宅地分譲を目的とする土地利用事業

(2) 土石の採取若しくは埋立ての面積が500平方メートル以上1,000平方メートル未満又は土石の量が1,000立方メートル以上2,000立方メートル未満の土地利用事業

(3) 施行区域の面積が1,000平方メートルに満たない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するものに限る。)等の建設を目的とする土地利用事業及び営農型太陽光発電施設の建設を目的とした土地利用事業

(4) 温泉の掘削

(5) 施設の更新(第2条第1項第1号に記載されている大規模な施設の更新に該当しないものに限る。)

(適用除外の確認)

第8条 市長は、前条の届出が前条各号に定める土地利用事業に該当すると認めるときは、様式第4号による土地利用申請適用除外確認書を事業者へ通知するものとする。

(事前協議)

第9条 事業者は、次に掲げる土地利用事業を施行しようとするときは、第5条第1項に規定する承認の申請を行う前に、当該土地利用事業に関する計画について、市長へ協議し、同意を得なければならない。

(1) 20,000平方メートル以上の一団の土地についての土地利用事業

(2) その他市長が必要と認める土地利用事業

2 前項の協議の申出をしようとする事業者は、様式第5号による土地利用事業事前協議書を市長に提出しなければならない。

3 事業者は、第1項の規定による同意のあった日から起算して2年以内に第5条第1項に規定する承認の申請を行わないときは、新たに市長の同意を得なければならない。

(事前協議の回答)

第10条 市長は、前条第1項の協議に係る同意又は不同意をしたときは、様式第6号による土地利用事業事前協議同意・不同意回答書により事業者に通知するものとする。

(承認の効力)

第11条 事業者が工事に着手しないまま第6条第1項の通知を受領してから2年を経過したときは、同項の承認の決定の効力を失う。ただし、事業者の責めに帰すことのできない特別の事情があると認めた場合は、この限りでない。

(地位承継の申請)

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、様式第7号による地位承継承認申請書を市長に提出し、承認を受けなければならない。

(1) 第6条第1項の承認の決定を受けた事業

(2) 第10条の同意を受けた事業

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、様式第8号による地位承継届を市長に提出しなければならない。

(地位承継の承認等)

第13条 市長は、前条第1項の申請に係る承認又は不承認をしたときは、様式第9号による土地利用事業地位承継承認・不承認決定通知書により事業者に通知するものとする。

(変更の承認申請)

第14条 事業者は、土地利用事業の工事完了前において、次に掲げる事項を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、様式第10号による変更承認申請書を市長に提出し、承認を受けなければならない。

(1) 事業の目的

(2) 施行区域の位置及び面積

(3) 工事の設計内容

2 前項に規定する軽微な変更とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

(1) 施設の変更を伴わない施行区域の縮小で、その面積が20パーセント以内のもの

(2) 防災施設（調整池、沈砂池、砂防えん堤等をいう。）の位置又は構造の変更を伴わない施設の変更

(3) その他防災上又は生活環境の保全上支障がないと市長が認めたもの
(変更の承認等)

第15条 市長は、前条第1項の申請に係る承認又は不承認をしたときは、様式第11号による土地利用事業変更承認・不承認決定通知書により事業者に通知するものとする。

(届出)

第16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) 工事に着手しようとするとき及びその工事が完了したとき並びに休止した工事を再開しようとするとき 様式第12号による工事着手（完了、再開）届

(2) 氏名又は住所、法人にあっては所在地又は名称若しくは代表者名を変更したとき 様式第13号による名称（氏名、住所、代表者氏名）変更届

(3) 工事施工者を変更したとき 様式第14号による工事施工者変更届

(4) 第14条第2項に掲げる軽微な変更をしようとするとき 様式第15号による軽微変更届

(5) 第5条第1項の承認の申請及び第8条第2項の事前協議の取下げをしようとするとき 様式第16号による承認申請・事前協議取下げ届

(事業休止等の申請)

第17条 事業者が工事着手後当該工事を1か月以上休止し、又は廃止しようとするときは、様式第17号による事業休止（廃止）承認申請書を市長に提出しなければならない。

(事業休止等の承認等)

第18条 市長は、前条の申請があったときは、施行区域を調査確認後、支障がないと認めるときは、様式第18号による事業休止（廃止）承認・不承認決定通知書を通知するものとする。

2 市長は、必要があると認めるときは、前項の承認に条件を付することができる。

(公共施設及び公益施設の整備)

第19条 土地利用事業に関連して必要となる公共施設及び公益施設は、原則として事業者の負担に

においてこれを整備しなければならない。

- 2 前項の規定により整備された公共施設及び公益施設の帰属及び管理については、別に定める基準により取り扱うものとする。

(協定の締結)

第20条 市長は、この要綱に基づく指導を適正に行うため、必要があると認めるときは、次に掲げる事項について、事業者との間に協定を締結することができる。

- (1) 工事の施工方法又は防災工事の施工を確保するための措置
- (2) 自然環境又は生活環境の保全等

- 2 市長は、土地利用事業に起因して発生する災害に対処するため、必要があると認めるときは、災害補償等に関する事項について、事業者との間に協定を締結することができる。

(調査、検査)

第21条 市長は、必要があると認めるときは、事業者に協力を求め、土地利用事業に関する調査をすることができる。

- 2 市長は、事業者より第16条第1号の工事完了届が提出されたときは、工事の施工状況等その他必要な範囲内で検査をすることができる。

(報告、指導等)

第22条 市長は、事業者土地利用事業に関し、必要な範囲内で報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な指導若しくは助言をすることができる。

- 2 市長は、前項の規定により指導又は助言をした場合は、事業者よりその措置内容を報告させるものとする。

- 3 前項の報告は、原則として様式第19号による是正報告書により行うものとする。

(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5条第1項の承認の申請に係る承認・不承認決定 60日
- (2) 第14条第1項の変更の申請に係る変更承認・不承認決定 30日

- 2 前項の標準処理期間は、第5条第1項又は第13条第1項の申請書（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、当該申請書の内容の照会又は補正に要した日数は、除くものとする。

- 3 市長は、申請書が所定の様式又は内容を具備していない場合には、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を返戻するものとする。ただし、申請書の不備の程度が軽易なものであるときは、返戻に代えて書面又は口頭により当該申請書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には、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した事業者に通知するものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、公示の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに、改正前の伊豆の国市土地利用事業の適正化に関する指導要綱の規定によりなされた手続その他の行為は、改正後の伊豆の国市土地利用事業の適正化に関する指導要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則 (平成27年5月14日告示第74号)

この告示は、公示の日から施行する。