

改正

平成20年10月31日告示第294号  
平成24年3月27日告示第85号  
平成25年3月27日告示第94号  
平成27年5月29日告示第169号  
令和4年3月31日告示第99号  
令和7年3月31日告示第110号

焼津市土地利用事業の適正化に関する指導要綱

焼津市土地利用事業の適正化に関する指導要綱（昭和53年焼津市告示第21号）の全部を改正する。

（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、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地域における災害の発生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。

- (1) 土地利用事業 住宅、店舗、工場その他の建築物の建築、駐車場、資材置場、太陽光発電施設その他の施設の建設、土石の採取又は廃棄物の処理を目的として行う一団の土地の区画形質の変更、大規模な施設の更新又は土地の利用目的の変更に関する事業をいう。
- (2) 土地の利用目的の変更 次に掲げるいずれかの区分の用途に供している土地の用途を同一区分内の他の用途又は他の区分の用途に変更することをいう。
  - ア 工場、倉庫その他鉱工業施設、第1種特定工作物、運輸流通施設その他大型車両の出入りが予想され、又は公害その他周辺の環境に影響を与えるおそれのある施設
  - イ 住宅地、共同住宅、寮及び集合住宅
  - ウ 店舗、事務所その他サービス業の用に供する施設、スポーツ娯楽の用に供する施設その他不特定多数の人が出入りする施設
  - エ 駐車場、資材置場その他特別の工作物を必要としない施設及び太陽光発電施設
- (3) 施行区域 土地利用事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 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。
- (5) 工事施行者 土地利用事業に関する工事の請負人をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、配水施設、防災施設及び消防施設をいう。

（適用の除外）

**第3条** この要綱は、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) 自己の居住の用に供する住宅建築を目的とする土地利用事業
- (3) 国又は地方公共団体が行う土地利用事業
- (4) 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
- (5) 土地区画整理事業施行中の区域内において土地の利用目的の変更を行う土地利用事業で、その施行区域の面積が3,000平方メートルに満たないもの（土地区画整理事業として造成工事を行うものに限る。）
- (6) 国又は地方公共団体の助成を受けて行う農業、林業又は漁業に係る土地利用事業
- (7) 国又は地方公共団体が出資している公社、公団等が行う土地利用事業
- (8) その他市長が公益上必要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、県及び市の土地利用計画、総合計画等との整合を図るほか、県及び市が実施する土地利用に関する施策に協力しなければならない。

2 事業者は、土地利用事業を計画するに当たって、計画地周辺の住民その他利害関係人に対して事業計画を周知させ、その理解を得るよう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、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法律、命令、条例及び規則の規定に適合するほか、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** 土地利用事業を施行しようとする者は、法令に基づく許可、認可等の申請又は届出をする前に、この要綱の規定に基づいて、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。ただし、次に掲げる土地利用事業で、その事業実施が周辺地域及び公共施設に及ぼす影響とそれに対する措置について市長と協議が整ったものについては、この限りでない。

(1) 土地の区画形質の変更が土地利用事業を行う区域の一部であって、その面積が1,000㎡に満たないもの（既存施設の完了に引き続いて、隣接地の区画形質の変更を行う場合を除く。）

(2) 土地の利用目的の変更（第2条第2号に規定する同一の区分内で他の用途に変更する場合に限る。）で、その面積が3,000平方メートルに満たないもの

(3) 大規模な施設の更新を行う土地利用事業であって、施行区域の面積が5,000平方メートルに満たないもの（土地の利用目的の変更を伴わないものに限る。）

(4) その他市長が承認を要しないと認めた土地利用事業

2 前項の承認を受けようとする者は、実施計画承認申請書（第1号様式）に次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

(1) 設計説明書（第2号様式）

(2) 施行開発区域内権利者一覧表（第3号様式。権利者の同意書添付）

(3) 施行区域の土地の登記事項証明書

(4) 申請者の住民票（法人にあっては、法人登記事項証明書）

(5) 申請者の資力及び信用に関する書面

(6) 第4条第2項の規定に基づき、計画地周辺の住民その他利害関係人に対して事業計画を周知した旨の報告書

(7) 水理計算書

(8) 位置図

(9) 案内図

(10) 公図の写し

(11) 現況図

(12) 設計図（土地利用計画平面図、造成計画平面図、断面図、給排水施設計画平面図、防災施設その他主要な施設の構造図）

(13) 予定建築物の計画平面図及び立面図（予定建築物がある場合に限る。）

(14) 施行区域の土地の求積図

(15) 接続道路、流末水路その他必要な公共施設の概要及び改修計画書（概要図・計画図。公共施設の改修を必要とする場合に限る。）

(16) その他市長が必要と認めるもの

3 第1項ただし書の協議を行おうとする者は、土地利用事業の実施に関する協議書（第4号様式）に次に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。

(1) 設計概要書（第5号様式）

(2) 設計図（土地利用計画平面図、造成計画平面図、断面図、防災施設その他主要な施設の構造図）

(3) 現況図

(4) 公図の写し

(5) 施行区域の土地の登記事項証明書

(6) 施行区域の土地の求積図

- (7) 予定建築物の計画平面図及び立面図（予定建築物がある場合に限る。）
- (8) 第4条第2項の規定に基づき、計画地周辺の住民その他利害関係人に対して事業計画を周知した旨の報告書
- (9) 水理計算書（調整池の構造を変更する場合に限る。）
- (10) その他市長が必要と認めるもの  
（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に関する計画が別表に定める基準に適合しないと認めるときは、同項の承認をしないものとする。

2 市長は、前条第1項の承認をするに当たり必要と認めるときは、同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、事業者が同項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2年を経過したときは、その効力を失う。

2 前項の期間は、承認のあった日の翌日を起算日とし、起算日に応ずる日の属する月の末日をもって満了するものとする。

3 前項の場合において、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ことのできない特別の事情があるものと市長が認めた期間があるときは、同項の期間に当該期間を加算するものとする。

（地位の承継）

**第9条** 第6条第1項の承認を受けた者がその権利を譲渡しようとするときは、あらかじめ地位の承継の承認申請書（第6号様式）を市長に提出してその承認を受けなければならない。

2 第6条第1項の承認を受けた者の相続人その他一般承継人は、その地位を承継したことについて地位の承継届（第7号様式）を市長に提出しなければならない。

（変更の承認）

**第10条** 第6条第1項の承認を受けた者は、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、実施計画変更承認申請書（第8号様式）を提出して市長の承認を受けなければならない。ただし、市長が防災上及び環境保全上支障がないと認める軽微な変更については、この限りでない。

- (1) 事業目的の一部
- (2) 施行区域の面積
- (3) 工事の設計内容

2 第7条第1項の規定は、前項の規定による承認について準用する。

（変更等の届出）

**第11条** 第6条第1項の承認を受けた者は、次の各号のいずれかに該当するときは、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（法人にあっては、各称、代表者氏名又は所在地）を変更したとき 氏名等変更届（第9号様式）
- (2) 工事施行者を決定又は変更したとき 工事施行者決定（変更）届（第10号様式）
- (3) 工事に着手し、又は工事が完了したとき 工事着手（完了）届（第11号様式）
- (4) 承認申請を取り下げようとするとき 実施計画承認申請取下届（第12号様式）
- (5) 承認に係る事業を廃止しようとするとき 事業廃止届（第13号様式）
- (6) 工期の変更をしようとするとき 工期変更届（第14号様式）
- (7) 前条第1項ただし書に規定する軽微な変更を行おうとするとき 変更届（第15号様式）

2 第6条第1項の規定に基づき市長と協議を行った事業について、当該事業の目的、施行区域の面積又は工事の設計内容を変更しようとする事業者は、市長に変更届出を提出しなければならない。

（関連公共施設の整備）

**第12条** 土地利用事業の施行に関連して必要となる公共施設は、原則として事業者の負担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は、原則として、別に定める手続に従い当該施設を管理する者に移管するものとする。

（調査）

**第13条** 市長は、事業者又は工事施行者に対して、この要綱の施行のため必要な限度において、当該施行区域内にある土地その他の物件又は当該施行区域内において行われる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。

(報告、勧告等)

**第14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、又は必要な指導、勧告若しくは助言をすることができる。

2 市長は、前項の規定による指導、勧告又は助言をした場合において、その指導、勧告又は助言を受けた者に対し、必要に応じて、その指導、勧告又は助言に基づいて講じた措置について報告書(第16号様式)を提出させるものとする。

(調査結果の通知)

**第15条** 市長は、調査の結果その施行する土地利用事業が適正に措置されているときは、調査結果通知書(第17号様式)によりその調査の結果を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、平成8年4月1日から施行する。

(大井川町の編入に伴う経過措置)

2 大井川町の編入の日前に、大井川町土地利用事業に関する指導要綱(平成2年大井川町要綱第1号。以下「編入前の大井川町要綱」という。)の規定により、現に申請され、又は承認を受けた土地利用事業については、編入前の大井川町要綱の規定の例による。

附 則(平成20年10月31日告示第294号)

この告示は、平成20年11月1日から施行する。

附 則(平成24年3月27日告示第85号)

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

附 則(平成25年3月27日告示第94号)

この告示は、平成25年4月1日から施行する。ただし、別表第2第3一般基準の表施設の項第8号の改正規定及び別表第2第4個別基準の表の改正規定は、平成25年3月31日から施行する。

附 則(平成27年5月29日告示第169号)

(施行期日)

1 この告示は、平成27年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の焼津市土地利用事業の適正化に関する指導要綱の規定は、平成27年10月1日以後になされる申請及び届出について適用し、同日前になされる申請及び届出については、なお従前の例による。

附 則(令和4年3月31日告示第99号)

この告示は、令和4年4月1日から施行する。

附 則(令和7年3月31日告示第110号)

この告示は、令和7年4月1日から施行する。ただし、別表の第3の表の防災の項第7号の規定は、令和7年5月26日から施行する。

**別表**(第5条、第7条関係)

#### 土地利用事業の計画の基準

50,000㎡以上の土地利用事業については、この基準によるほか、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)の規定の例によるものとする。また、都市計画法、道路法(昭和27年法律第180号)、河川法(昭和39年法律第167号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)、工場立地法(昭和34年法律第24号)その他法令により事業内容に制限を受ける場合には、これらの法令の規定に適合しているものであること。

**第1 立地基準、一般基準及び個別基準**

土地利用事業の基準は、立地基準、一般基準及び個別基準とする。

**第2 立地基準**

土地利用事業の立地に関する基準は、次に掲げるとおりとする。

- 1 土地利用事業は、焼津市総合計画及び焼津市国土利用計画の主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 市街化区域  
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、認めないものとする。
    - イ 市街化調整区域  
別に定めのある場合を除いて、土地利用事業の施行は、認めないものとする。
  - (2) 農業地域
    - ア 農用地区域  
土地利用事業の施行は、原則として認めないものとする。
  - (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ものとする。
    - イ 地域森林計画に定められた地域  
地域森林計画の目的達成に支障のないものを除いて土地利用事業の施行は、認めないものとする。
  - (4) (1)から(3)までの地域のうち、それぞれ(1)から(3)までに規定する以外の地域  
焼津市総合計画及び焼津市国土利用計画の主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ものとする。
  - (5) (1)から(4)までの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ものとする。
- 2 施行区域内には、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）、静岡県文化財保護条例（昭和36年静岡県条例第23号）及び焼津市伝統的建造物群保存地区保存条例（平成25年焼津市条例第8号）に基づく指定文化財の所在する地域
- 3 施行区域内には、原則として次に掲げる地域を含まないこと。
  - (1) 土地改良事業等、公共事業による農業生産基盤を行った地域に存在する農地、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) 建築基準法に基づく災害危険区域その他法令により災害のおそれがある地域として指定された区域
  - (3) 保安林及び保安施設地域
  - (4) 林道整備等の林業公共投資の受益地
  - (5) 海岸法（昭和31年法律第101号）による海岸保全区域

### 第3 一般基準

土地利用事業の一般基準は、次に掲げるとおりとする。

環境	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地域の自然環境の保全のため、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。</li> <li>(2) 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。</li> <li>(3) 自然環境の保全のため自然破壊の防止、植生の回復等に関し、次に掲げる事項について配慮すること。           <ol style="list-style-type: none"> <li>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分けて施行すること。</li> <li>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ぜられていること。</li> <li>ウ 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。</li> </ol> </li> <li>(4) 残土又は不足土が生ずる場合には、自然環境の保全及び防災について十分に配慮した措置方法を明示すること。</li> </ol>
----	--

	<p>(5) 事業の施行により、河川又は沿海が汚水、土砂等の流入による影響を受けることのないよう配慮されていること。</p>
施設	<p>(1) 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。なお、雨水排水路は原則として開渠とし、汚水排水路は原則として暗渠とすること。</p> <p>(2) 汚水排水を農業用水路に排出する場合には、合併処理槽その他の処理施設の設置等により水質の改善に努めること。</p> <p>(3) 焼津市みどりを育てる条例（昭和51年焼津市条例第26号）に基づく緑地を確保すること。なお、施行区域内に既存の樹木又は樹木の集団がある場合には、極力これを保存し、利用すること。</p> <p>(4) 都市計画法第33条の規定による開発許可の基準に適合したものであること。</p> <p>(5) 施行区域内外に必要な反射鏡、防護柵その他の安全施設を設置すること。</p> <p>(6) 水道施設の設置については、水道部と協議し、維持管理の方法等が明確にされていること。</p> <p>(7) ごみの処理については、事業所にあつては自己の責任において、一定規模の分譲地その他生活に伴うものにあつては市担当課と協議し、集積場所を設置する等処理の方法を明確にすること。</p> <p>(8) 消防水利の基準により、消火栓、防火水槽等を設置し、火災の予防に十分配慮すること。なお、設置する施設について志太広域事務組合志太消防本部（以下「志太消防本部」という。）と協議すること。</p>
防災	<p>(1) 事業の施行に当たっては、雨水が放流される水路及び河川の排水能力を調査し、その能力に応じて、原則として河川又は水路の新設又は改修をすること。ただし、新設又は改修を要しないことについて、河川管理者と協議が整った場合はこの限りでない。</p> <p>(2) 施行区域を含む周辺地及び下流の土地に、湛水地域又は湛水しやすい地域がある場合には、当該事業により施行区域の周辺地及び下流の土地又は河川に支障のないよう、排水計画が立てられていること。</p> <p>(3) 河川の新設又は改修をする場合、その構造は、河川管理者が定める基準に基づいていること。</p> <p>(4) (1)による河川又は水路の改修ができない場合は、雨水流出抑制施設を設置し、排出量を下流河川又は水路の排水能力値まで調整して排出すること（下流河川又は水路の流下能力が年超過確率雨量の1分の1に対し不足するときは、その不足部を改修すること。）。</p> <p>(5) 施行区域内にある河状をなしている土地は、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>(6) 開発区域内に設ける河川又は水路のうち、市に帰属することとなるものについては7年に1回の、その他のものについては5年に1回の確率降雨量及び生活又は事業に起因し、又は付随する計画汚水量を有効に排出することができるよう計画すること。</p> <p>(7) 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。ただし、小規模な土地利用事業で施行区域が平坦地に位置し、完了後の土砂流出が予想されない場合は、工事中の土砂が河川その他施行区域外に流出しないよう措置されていること。</p> <p>ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱別表に規定する砂防施設設計基準（イにおいて「静岡県砂防施設設計基準」という。）の規定の例によるものであること。</p> <p>イ 地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、静岡県砂防施設設計基準の規定の例による沈砂池を設置するものであること。</p> <p>(8) 切土高及び盛土高は、原則として15メートル以内とすること。</p> <p>(9) 盛土の法長が20メートル以上となる場合は、原則として法長の3分の1以上を擁壁又は法枠等の永久構築物により被覆すること。</p> <p>(10) 土地利用事業によってできた防災施設は、市に移管するものを除いて、管理者及び管理方法を明確にしておくとともに、定期的な点検を行って常にその機能を保全するよう努めなければならない。</p>

防 災	<p>(1) 事業の施行に当たっては、雨水が放流される水路及び河川の排水能力を調査し、その能力に応じて、原則として河川又は水路の新設又は改修をすること。ただし、新設又は改修を要しないことについて、河川管理者と協議が整った場合はこの限りでない。</p> <p>(2) 施行区域を含む周辺地及び下流の土地に、湛水地域又は湛水しやすい地域がある場合には、当該事業により施行区域の周辺地及び下流の土地又は河川に支障のないよう、排水計画が立てられていること。</p> <p>(3) 河川の新設又は改修をする場合、その構造は、河川管理者が定める基準に基づいていること。</p> <p>(4) (1)による河川又は水路の改修ができない場合は、雨水流出抑制施設を設置し、排出量を下流河川又は水路の排水能力値まで調整して排出すること（下流河川又は水路の流下能力が年超過確率雨量の1分の1に対し不足するときは、その不足部を改修すること。）。</p> <p>(5) 施行区域内にある河状をなしている土地は、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>(6) 開発区域内に設ける河川又は水路のうち、市に帰属することとなるものについては7年に1回の、その他のものについては5年に1回の確率降雨量及び生活又は事業に起因し、又は付随する計画汚水量を有効に排出することができるように計画すること。</p> <p>(7) <u>造成工事の設計に当たっては、原則として土質調査を実施し、その結果に基づき、適切な工法を検討すること。設計の基準は、都市計画法に定めるもののほか宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）、宅地造成及び特定盛土等規制法施行条例（令和6年静岡県条例第59号）、宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則（昭和39年静岡県規則第32号）及び盛土等防災マニュアル（令和5年5月26日国官参宅第12号・5農振第650号・5林整治第244号別添5）に定めるところによる。</u></p> <p>(8) 土地利用事業によってできた防災施設は、市に移管するものを除いて、管理者及び管理方法を明確にしておくとともに、定期的な点検を行って常にその機能を保全するよう努めなければならない。</p>
--------	---

道路	<p>(1) 施行区域の主たる出入り口又は区域内の主たる道路は、原則として大型車両の通行可能な道路に接続していること。特に、大型車両の出入りする土地利用事業又は不特定多数の人と車が出入りする土地利用事業にあつては、周辺の交通安全及び円滑な通行に十分配慮されていること。</p> <p>(2) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が原則として認定道路の施設に流入しないよう措置すること。なお、他に汚水又は雨水を流す河川又は水路がなく、やむを得ずこれを認定道路の施設に流す場合は、道路管理者と協議し、合併処理槽等により処理して流すように措置すること。</p> <p>(3) 道路を新設し、又は改良する場合には、道路管理者と協議すること。なお、その構造は、道路管理者が定める基準に適合するものであること。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 認定道路への乗り入れは原則として2箇所以内とすることとし、乗り入れ幅は歩道等の切下げの基準に準ずること。</p>
その他	<p>(1) 施行区域内に国有地が介在している場合において、その国有地について付替えその他の工事を要するときは、原則として当該工事完了後土地利用事業の完了までに国有財産の処理手続を完了すること。</p> <p>(2) 公共物としての機能を消失していない道路（公図上の赤道）を造成により改廃する場合は、付替え道路を設置すること。</p> <p>(3) 施行区域内に未買収地があり、当該区域内に介在する道路を廃止することによりその介在地が無道路地になるときは、原則として当該道路を廃止しないこと。</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) 事業計画の策定に当たり、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) 工事施工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、直ちに市教育委員会へ連絡し、対応を協議すること。</p> <p>(7) 施行区域内に鳥獣保護区が含まれている場合には、鳥獣の保護に十分配慮された計画であること。</p> <p>(8) 建設工事は、周辺地域の交通の障害にならないよう配慮され、また、騒音、振動その他の公害について十分な対策がなされていること。</p> <p>(9) 土地所有者以外の者が事業者となるときは、土地所有者の同意を得ていること。また、賃借権仮登記その他土地利用事業の施行を阻害する権利があるときは、これらの権利者の同意が得られていること。</p> <p>(10) 土地利用事業の施行は、原則として承認後5年以内に完了するよう計画されていること。</p>

第4 個別基準

土地利用事業の個別基準は、次に掲げるとおりとする。

1 住宅地	住宅地の建設を目的とする土地利用事業の個別基準は、次のとおりとする。																			
施設	(1) 1区画ごとの敷地面積は、次の表のとおりとする。																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="228 1702 284 1742">区域の種類</th> <th data-bbox="284 1702 802 1742">面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="228 1742 284 1899" rowspan="2">市街化区域</td> <td data-bbox="284 1742 802 1821">焼津市立地適正化計画における住まいるエリア（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。）</td> <td data-bbox="802 1742 874 1821">建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</td> <td data-bbox="874 1742 1406 1821">165㎡以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1821 284 1899"></td> <td data-bbox="284 1821 802 1899">その他の区域</td> <td data-bbox="874 1821 1406 1899">135㎡以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1899 284 1939">域</td> <td colspan="2" data-bbox="284 1899 802 1939">焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</td> <td data-bbox="874 1899 1406 1939">165㎡以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1939 284 2098"></td> <td colspan="2" data-bbox="284 1939 802 2098">市街化調整区域</td> <td data-bbox="874 1939 1406 2098">おおむね200㎡以上</td> </tr> </tbody> </table>	区域の種類	面積 (㎡)	市街化区域	焼津市立地適正化計画における住まいるエリア（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。）	建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域	165㎡以上		その他の区域	135㎡以上	域	焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外		165㎡以上		市街化調整区域		おおむね200㎡以上		
区域の種類	面積 (㎡)																			
市街化区域	焼津市立地適正化計画における住まいるエリア（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。）	建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域	165㎡以上																	
		その他の区域	135㎡以上																	
域	焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外		165㎡以上																	
	市街化調整区域		おおむね200㎡以上																	
	(2) 施行区域の面積が3,000㎡以上あるときは、面積の合計が敷地全体の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場を設けるものとする。なお、この部分は分譲面積から除くこ																			

	と。 (3) 緑化協定等を活用して施行区域の10パーセントの緑地を確保するよう努めること。 (4) 分譲する区画数が50以上であるときは、原則として次の公益的施設を設置すること。 ア 集会所 イ ごみ集積所 (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、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。
その他	(1) 完了検査が終了するまで、販売を開始しないこと。 (2) 造成地の分譲等に当たっては、分譲地の取得者に対して、建築協定、建ぺい率、建築物の高さ、区画の細分割の防止、緑地の保全等について、売買契約書に明記する等、土地利用の承認の条件確保のための措置が明確にされていること。 (3) 施行区域に農地が含まれている場合は、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。
2	共同住宅、寮及び集合住宅 共同住宅、寮及び集合住宅の建設を目的とする土地利用事業の個別基準は、次のとおりとする。
施設	(1) 分譲又は賃貸する区画数が50以上であるときは、原則として集会所を設置すること。 (2) 分譲又は賃貸する区画数が25以上であるときは、原則として合併処理槽を設置すること。 (3) 汚水処理施設を設置する場合は、原則として1基とし、かつ、流量変動に対処し得るよう配慮すること。 (4) 各区画に1台以上の駐車台数の駐車場及び駐輪場が確保されていること。 (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、支障のないよう措置すること。 (6) 梯子車の重量に耐えられる進入路及び架梯場所を確保すること。また、周囲に作業の障害となる植樹、電柱の設置等はないこと。なお、位置その他必要なことについては、志太消防本部と協議すること。 (7) 建物には消防法上必要となる消防用設備等を設けること。なお、設備の種類、設置場所等必要なことについては、志太消防本部と協議すること。
その他	(1) 完了検査が終了するまで、販売等を開始しないこと。 (2) 分譲等に当たっては、分譲地の取得者に対して建築協定、建ぺい率、建築物の高さ、区画の細分割の防止、緑地の保全等について、売買契約書に明記する等、土地利用の承認の条件確保のための措置が明確にされていること。
3	工場、倉庫その他工業、流通関係施設（第2条第2号ア） 工場等（第2条第2号アに規定する施設をいう。）の建設のための土地利用事業は、原則として工場立地法に基づく工場適地に立地することとし、その個別基準は、次のとおりとする。
施設	(1) 大気汚染、水質汚濁等の公害対策に留意し、公害防止を積極的に図るための施設を設置すること。 (2) 出入りする車両が敷地内で回転することができる広場が設けられていること。 (3) 事業用及び従業員のために必要な台数の駐車場が確保されていること。 (4) 次の点について志太消防本部と協議し、火災予防に十分配慮した施設を設けること。 ア 梯子車の重量に耐えられる進入路、架梯場所等消防活動に必要な場所を確保すること。また、周囲に作業の障害となる植樹・電柱の設置等はないこと。 イ 建物には安全度の高い避難設備を設けること。
4	店舗、事務所その他商業、サービス業関係施設（第2条第2号ウ） 店舗、事務所その他商業、サービス業関係施設（第2条第2号ウに規定する施設をいう。）の建設を目的とする土地利用事業の個別基準は、次のとおりとする。

施設	<p>(1) 事業用及び従業員のために必要な台数の駐車場及び駐輪場が確保されていること。</p> <p>(2) 多数の車の出入りによって施行区域及びその周辺に交通混雑その他の支障がでないよう、通路及び回転広場等の施設が配置されていること。</p> <p>(3) 次の点について志太消防本部と協議し、火災予防に十分配慮した施設を設けること。</p> <p>ア 梯子車の重量に耐えられる進入路、架梯場所等消防活動に必要な場所を確保すること。また、周囲に作業の障害となる植樹・電柱の設置等はしないこと。</p> <p>イ 建物には消防法上必要となる消防用設備等を設けること。</p>
5	<p>駐車場、資材置場その他特別の工作物を必要としない施設（第2条第2号エ）  駐車場、資材置場その他特別の工作物を必要としない施設（別表1の(1)のエに規定する施設をいう。）の建設を目的とする土地利用事業の個別基準は、次のとおりとする。</p>
施設	<p>(1) 車の出入りによって、施行区域及び周辺地域に交通混雑その他の支障が生じないよう、通路及び回転広場が設置されていること。</p> <p>(2) 敷地内の土埃が敷地外に舞い散ることのないように、また、流出することのないように措置されていること。</p> <p>(3) 敷地内に関係者以外の者が入って事故が起きることのないよう措置されていること。</p> <p>(4) 火災予防について十分配慮されていること。なお、設置する消防用設備等については、志太消防本部と協議すること。</p>
6	<p>その他の施設</p> <p>1から5までに掲げる施設以外の施設の設置基準は、その施設の内容により、1から5までに掲げる施設の設置基準に準ずる。</p>
7	<p>砂利採取</p> <p>砂利採取法（昭和43年法律第74号）第2条に規定する砂利採取を目的とする土地利用事業の個別基準は、次のとおりとする。</p>
環境	<p>(1) 施行区域内の地下水及び雨水を区域外へ流出させないこと。</p> <p>(2) 砂利採取場から50メートルの範囲内にある最低2か所以上の井戸又は試験井戸その他市長が必要と認める井戸について、地下水の水位の調査及び次に掲げる水質検査を作業の着手前に1回、作業期間中は毎月行い、その結果を速やかに市長に報告すること。</p> <p>ア 水質検査は、水道法（昭和32年法律第177号）第20条第3項に規定する厚生労働大臣の登録を受けた者が行うこと。</p> <p>イ 水質検査は、水質基準に関する省令（平成15年厚生労働省令第101号）に規定する9項目（一般細菌、大腸菌、塩化物イオン、全有機炭素の量、pH値、味、臭気、色度及び濁度）について行うこと。ただし、水質検査を行う井戸のうち1か所の井戸については、同省令に規定する水質基準項目のうち、いわゆる消毒副生成物を除いたものに係る検査を作業の着手前に1回、作業期間が1年を超える場合は作業期間中1回、完了時及び完了時から1年経過した後においても1回行うこと。</p> <p>(3) 敷地内の土埃が敷地外に舞い散ることのないよう措置されていること。</p>
作業	<p>(1) 最大掘削深さ5メートル、保安距離2メートル、安定勾配を厳守すること。ただし、一級河川、二級河川及び準用河川と接する場合には河川管理者と協議し保安距離等を決定すること。</p> <p>(2) 埋戻し土は、静岡県盛土材料取扱基準に規定する路体材の品質規格に適合する山土とすること。ただし、当該砂利採取における掘削土及び耕作土等の表土についてはこの限りでない。</p> <p>(3) 作業経過に係る報告書（写真添付）を市長に毎月提出すること。</p> <p>(4) 施行区域内に第三者が侵入しないよう安全防護柵を設置すること。また、防護柵には作業状況が確認できるよう20メートル間隔に監視窓を設けること。</p>
その他	<p>(1) 市街化区域内では、砂利採取を行わないこと。</p> <p>(2) 事業地に接する道路及び搬入搬出に使用する道路は大型車両の通行に支障とならない幅員が確保できていること。</p>