

○清水町土地利用事業指導要綱

平成 10 年 3 月 11 日告示第 5 号

改正

平成 23 年 3 月 17 日告示第 13 号

平成 28 年 3 月 31 日告示第 84 号

平成 29 年 7 月 25 日告示第 106 号

清水町土地利用事業指導要綱（昭和 62 年告示第 1 号）の全部を改正する。

（目的）

第 1 条 この要綱は、清水町における土地利用事業の施行に関し、当該事業を実施しようとする者に適正な指導を行い、もって町の秩序ある健全な発展と良好な生活環境を確保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、工場、倉庫、商業施設、農林業施設、医療施設、社会福祉施設、教育施設、体育施設、文化施設、遊戯施設、宿泊施設、資材置場、駐車場、保養施設若しくは墓園等の建設又は土石の採取若しくは廃棄物による埋め立て等の目的で行う一団の土地の区画形質及び用途の変更若しくは建築物の建築に関する事業をいう。
- (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、河川、水路、公園、下水道及び消防の用に供する貯水施設等をいう。
- (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。
- (7) 中高層建築物 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 8 条に規定する用途地域のうち、第 1 種低層住居専用地域、第 2

種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び都市計画区域内で用途地域の指定のない地域にあつては高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に規定する算定方法による。以下この号において「高さ」という。）が10メートルを超える建築物をいい、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域にあつては高さが15メートルを超える建築物をいう。

（適用の除外）

第3条 この要綱は、次のいずれかに掲げ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専用住宅建築のための土地利用事業
- (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) その他町長が公益上必要と認める土地利用事業

2 次に掲げる土地利用事業にあつては、前項第1号の規定は適用しない。

- (1) 宅地の分譲に係る土地利用事業で、区画数が5区画以上のもの
- (2) 中高層建築物の建築に係る土地利用事業で施行区域の面積が500平方メートル以上のもの
- (3) その他町長が周辺の環境に影響を及ぼすものと認めた土地利用事業

3 同一の事業者が、土地利用事業の完了後、原則として3年以内にその拡張を行った場合においては、当該拡張が行われた土地利用事業と一体のものとして適用する。

（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、良好な生活環境が適正に確保されるよう努めるとともに、町等が実施する公共施設の整備等に関する施策に協力しなければならない。

2 事業者は、土地利用事業の申請に先立ち、区長及び近隣利害関係者に対し、事業説明会の開催、事業の概要を記載した標識の設置等により当該土地利用

事業の計画の周知を図るとともに、紛争等が起きない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 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、土地利用事業承認申請書(様式第1号)を町長に提出し、承認を受けなければならない。

2 事業者は、前項の規定により土地利用事業承認申請書を提出するときは、第4条第2項の規定による計画の周知の経過を記録した文書を添付しなければならない。

(承認の基準及び条件)

第7条 町長は、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ないと認めるときは、これを承認しないものとする。

2 町長は、この要綱の施行のため必要があると認めるときは、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、事業者が同項の承認に係る土地利用事業に関する工事の着手(第12条第3号の規定による工事の着手の届出書の提出をいう。第3項において同じ。)をしないまま承認の日から2年を経過したときは、その効力を失う。

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 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場合であって、町長の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ことができるものとする。

(事前協議)

第9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、第6条第1項に規定する承認の申請に先立ち、当該土地利用事業に関する計画について、あらかじめ町長に協議し、その同意を得なければならない。

(1) 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）の適用を受ける土地利用事業

(2) 環境の保全上、防災上その他町長が必要と認める土地利用事業

2 前項に規定する事前協議を行おうとする事業者は、事前協議申出書（様式第2号）を町長に提出しなければならない。

3 事業者は、第1項の同意があった日から2年を経過したとき、又は著しく事業計画を変更したときは、新たに町長の同意を得なければならない。

4 前項の期間の計算方法は、前条第2項及び第3項の規定を準用する。

5 第7条の規定は、町長が第1項の同意をする場合について準用する。

（地位の承継）

第10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3号）を町長に提出し、承認を受けなければならない。

(1) 第6条第1項の承認を受けた事業

(2) 前条第1項の同意を得た事業

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4号）を町長に提出しなければならない。

（変更の承認）

第11条 事業者は、土地利用事業の工事完了前において、次のいずれかに掲げる事項を変更しようとするときは、軽微な変更を除き変更承認申請書（様式第5号）を町長に提出して承認を受けなければならない。

(1) 施行区域の面積

(2) 工事の設計内容

2 前項の軽微な変更とは、次に掲げるもののいずれかをいう。

- (1) 施設の変更を伴わない施行区域の面積の増減で、その面積が10パーセント未満のもの
- (2) 防災施設（調整池、沈砂池、砂防堰堤、擁壁等に限る。）の位置又は構造の変更を伴わないその他の施設の変更
- (3) その他防災上又は生活環境の保全上支障がないと認められるもの
(届出)

第12条 事業者は、次の各号の一に該当する場合は、速やかに当該各号に定める届出書を提出しなければならない

- (1) 氏名又は名称及び住所並びに法人にあってはその代表者の氏名を変更したとき。 名称変更届（様式第6号）
- (2) 工事施行者を変更したとき。 工事施行者変更届（様式第7号）
- (3) 工事に着手しようとするとき及び工事が完了したとき。 工事着手（完了）届（様式第8号）
- (4) 工事を1箇月以上休止しようとするとき及びその工事を再開しようとするとき。 工事休止（再開）届（様式第9号）
- (5) 前条第2項に掲げる軽微な変更をしようとするとき。 軽微変更届（様式第10号）
- (6) 土地利用事業を廃止しようとするとき。 土地利用事業廃止届（様式第11号）
(関連公共施設の整備)

第13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、事業者の負担において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、原則として町へ移管するものとし、当該施設の管理及びこれに要する経費の負担については、町長と事業者との協議により定めるものとする。

(工事の施工方法等に関する協定)

第14条 町長は、この要綱に基づいて指導を適正に行うため必要があると認めるときは、工事の施工方法、工事完了後の施設の管理その他必要事項について事業者との間に協定を締結するものとする。

(調査)

第 15 条 町長は、この要綱の施行のため必要な限度において、当該事業の対象とな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、事業者又は工事施行者に対し、協力を定めることができる。

(報告、勧告等)

第 16 条 町長は、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、又は勧告若しくは助言をすることができる。

2 町長は、前項の規定による勧告又は助言をした場合において、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措置について報告させるものとする。

3 前項の報告は、是正報告書(様式第 12 号)によって行うものとする。

(委任)

第 17 条 この要綱に定めるもののほか、土地利用事業に関し、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成 10 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 次項に定めるものを除き、改正後の清水町土地利用事業指導要綱(以下「新要綱」という。)の規定は、この告示の施行の日前に、改正前の清水町土地利用事業指導要綱(以下「旧要綱」という。)第 6 条第 1 項の規定によりなされた承認の申請で、この告示の施行の際現にこれに対する承認がなされていない土地利用事業について適用する。

3 前項の土地利用事業については、新要綱第 13 条の規定は、適用しない。

4 次項に定めるものを除き、この告示の施行の際現にこれに対する承認がなされた土地利用事業で、旧要綱第 11 条第 3 号の規定による完了届が提出されていない土地利用事業については、なお従前の例による。

5 前項の土地利用事業については、旧要綱第 15 条の規定は、適用しない。

6 附則第 2 項の土地利用事業について、この告示の施行の際旧要綱の規定により提出されている申請書等は、新要綱の相当する規定により提出された申

請書等とみなす。

附 則

- 1 この告示は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 改正後の清水町土地利用指導要綱第 3 条第 2 項及び別表第 3 第 3 項の規定は、この告示の施行の日以後の申請に係る土地利用事業について適用し、同日前の申請に係る土地利用事業については、なお従前の例による。

別表（第 5 条、第 7 条関係）

第 1 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

- (1) 清水町総合計画の基本構想に即応していること。
- (2) 公共事業の施行及び将来計画に支障を及ぼさないこと。
- (3) 法による開発許可制度に該当するものにあつては、開発許可基準に適合していること。
- (4) 土地利用事業の計画設計施行にあつては、その過程において関係機関の指導を受けること。
- (5) その他関係法令を遵守すること。

第 3 個別基準

1 道路施設

- (1) 道路については、道路関係法令を満たし、技術基準及び町の道路計画に適合するよう計画すること。
- (2) 事業者は、歩行者専用道路、街路樹等を積極的に配置するよう努めること。
- (3) 道路は、原則として袋路状でないこと。ただし、道路幅員、回転広場等が設けられ通行上支障がない場合はこの限りでない。
- (4) 歩道と車道は、原則として縁石等で分離されていること。
- (5) 道路は、原則として舗装すること。
- (6) 道路が同一平面で交差し、若しくは交会し、又は屈曲する箇所には必要な隅切りを設けること。
- (7) 歩道を含む道路面に電柱その他交通障害となるものの施設を設けて

はならないこと。

- (8) 占有物件の取扱いについては、町長の指示を受けるものとし、町が管理することとなる道路の占有については関係法令によること。
- (9) 既設道路との接続については、既設道路の機能を確保すること。

2 排水施設

- (1) 排水施設は、施行区域の規模及び形状、予定建築物等の用途並びに降水量から想定される汚水及び雨水を有効に排水できるものであること。
- (2) し尿処理排水及び家庭雑排水は、排水管で導き集水ます（沈澱槽）で沈澱させた後放流すること。
- (3) 敷地内雨水については、地先側溝等の能力を考慮し、ます等で排水の調整をして放流すること。
- (4) 公共下水道事業の整備計画区域内は、下水道の基準にあった方法で施工し下水管に接続すること。
- (5) 道路からの乗入口には、U字溝等を布設し、雨水を直接道路に流出させないこと。
- (6) 汚水ますは、原則として各宅地に1箇所設置するものとし、汚水ますの位置は、側溝等に近接した宅地内に設置すること。
- (7) 地下水涵養のため、施行区域内の集水ますや舗装等は、浸透性のものを使用するよう務めること。

3 公園・緑地

- (1) 事業者は、施行区域内に地形条件や周辺地域の社会条件等を考慮し、原則として施行区域の面積の3%以上の公園、緑地、広場等の空地を設けること。

ただし、宅地の分譲に係る土地利用事業で、施行区域の面積が3,000平方メートル未満の場合は、この限りでない。

- (2) 公園、広場には、雨水を有効に排水するための施設を設けること。
- (3) 敷地の外縁部等景観上適切な位置に緑地を設け、高木樹種を積極的に植栽すること。

4 防災

- (1) 事業者の責任と負担において施行区域内外の立地実態を調査検討し、

防災施設をすべての工事に先行して実施すること。

- (2) 新たに防災施設の必要を認めた場合、事業者は速やかに町の指導又は指示監督を得て施設の整備を計ること。
- (3) 施行区域内における防災施設等の維持管理は、事業者の責任と負担で行うこと。
- (4) 住宅地造成等に係る事業者は、他に被害を及ぼすおそれのあるブロック塀、擁壁、嵩上げ等の構造を避けるよう買主に条件等を付し、環境の保全と安全に務めること。

5 公害防止

- (1) 土地利用事業によって生じる大気汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、騒音、振動、地盤の沈下、悪臭及び廃棄物処理等の公害防止対策のための施設が十分備わっていること。
- (2) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）、騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）、水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）、振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）、静岡県公害防止条例（昭和 46 年静岡県条例第 3 号）等の届出を要する場合又は地域住民に影響を及ぼすおそれのある土地利用事業を施行しようとする場合は、事前に協議し、必要により公害防止協定を締結すること。
- (3) 町が行う公害防止に関する施策に、協力する体制があること。
- (4) 公害が発生し、又は発生のおそれがあるときは、土地利用事業を休止し、原因の除去、救済等の措置について、速やかに適切な処理をすること。

6 環境衛生

- (1) し尿及びゴミの処理計画を十分検討し、環境衛生の実効が期されていること。
- (2) ゴミ集積施設については、周囲の状況により、町長の指示に従い設置すること。
- (3) 業務により排出されるゴミについては、原則として自己処理すること。

7 公共・公益的施設

- (1) 安全施設等については、関係機関の意見指導のもとに設置すること。
- (2) 消防水利施設は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく「消防

水利の基準」によるほか清水町土地利用事業に基づき消防施設等を設置する基準（平成28年告示第84号）によるものとする。

- (3) 公共、公益の用に供するために整備した道路、水路、消防水利、公園等の施設については、完成後も町に管理が移管されるまでの間は、維持管理に務めること。
- (4) 施行区域内に、防犯上必要な防犯灯、街路灯の施設を設置すること。
- (5) 道路が部分的に拡幅された箇所の終端には、危険を防止するため、視線誘導標等を設置すること。
- (6) 町等に移管する施設以外の施設の管理については、管理者及び管理の方法を定めて管理責任の所在を明らかにし、管理に支障ないよう措置すること。

8 住宅敷地面積

- (1) 事業者が宅地造成を目的に行う事業は、一宅地の区画面積は150平方メートル以上とすること。この場合において、敷地延長分は含まないものとする。
- (2) 各区画の境界には、見切りコンクリートを布設すること。

9 駐車施設

- (1) 事業者は、原則として共同住宅等の計画戸数1戸に対し1台以上の駐車施設を確保すること。
- (2) 工場、倉庫、事務所、商業施設等については、業務に必要な駐車施設を設けること。

10 その他

- (1) 事業者は、施行区域内の土地又は建物の分譲若しくは貸与等をする場合は、契約書等に本要綱その他によって遵守することになっている土地利用制限等を明確に表示すること。
- (2) 事業者は、事業計画が周囲の環境に調和したものとなるよう景観等に配慮すること。
- (3) 埋蔵文化財等の包蔵が予測される場合は、町の指示に基づき事業者の負担により発掘調査し、出土した場合は、町の指示を受けること。
- (4) 施行区域内に国有地が介在している場合は、事業の完了までに国有財

産の処理手続を完了すること。

- (5) 施行区域の車両等の出入については交通安全に配慮し、施行に当たっては町長と協議すること。
- (6) この基準に定めのない事項については、その都度町長及び関係機関と協議により定める。