

土地利用事業の適正化に関する指導要綱

(令和8年4月1日 一部改正)

関 係 資 料



島 田 市

目 次

・ 土地利用事業計画承認申請の概要	1
・ 島田市土地利用事業の適正化に関する指導要綱（条文）	6
・ " （別表第1）建築物等用途分類表	14
・ " （別表第2）島田市土地利用に関する基準	16
・ " （様式第1号～様式第12号）	27
・ 島田市土地利用事業技術的指導基準	
第1 総則	39
第2 街区・道路等の設計	39
第3 消防水利施設	44
第4 排水施設計画	46
〈参考〉水理計算（調整池の検討）	53
第5 給水及びガス施設	55
第6 環境の保全及び公園等の設計	55
第7 地盤の安定及びがけ面の保護	58
第8 公益的施設	62
第9 工事期間中の災害防止の措置	63
・ 提出書類一覧表	64
・ 事業計画書等作成要領	65
・ 電子データ申請書の作成要領	75
・ 協議先一覧表	78

土地利用事業計画承認申請の概要

島田市では、一定規模以上の土地の利用に当たって「島田市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」を制定し、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を図り、市の均衡ある発展に資することを目的として、土地利用事業に関し必要な事項を定め、適正な施行をしていただくよう指導しています。また、土地利用事業を行う際には多くの法令がかかわってくるため、その相互調整を図る意味からも、各法令上の許認可等に係る申請又は届出を行う前に市長の承認を得ることとしています。

承認の申請がされた土地利用事業計画については、副市長を委員長として各法令を所管する部（課）の長で構成する土地利用対策委員会（幹事会）が、指導要綱における基準、周辺環境への影響及び法律上の制限等を考慮し、調整を図っています。

1 承認申請の対象となる土地利用事業（P. 4～申請の対象となる土地利用事業の概要を参照）

(1) 一団の土地の区画形質を変更するもの

新たに土地を造成（切土、盛土）し、若しくは道路や水路等の公共施設を新設又は廃止して建築物を建築する又は駐車場や資材置場などにする場合で、その面積が 1,000 ㎡以上となるもの。（ただし、個人の住宅を建築する場合を除く。）

(2) 土地の利用目的を変更するもの

既に宅地等の目的で使用している 1,000 ㎡以上の土地の利用目的を変更するもの。

(3) 大規模な建築物又は施設の更新をするもの

土地の利用目的を変えない大規模な施設の更新で、その面積が一定規模を超えるもの。

2 承認申請（事前協議の場合は申出）の手続き

(1) 申請（申出）は、提出書類一覧表（P. 64）の書類等を添付し提出していただきます。

なお、事業計画書及び添付する書類等は、事業計画書等作成要領（P. 65～）を参照し作成してください。

※申請書（申出書）は、毎月 10 日を締め切りとします。（市の休日の場合は翌日）

(2) 申請（申出）された事業計画は幹事会及び委員会場で審議し、市の意見を取りまとめます。

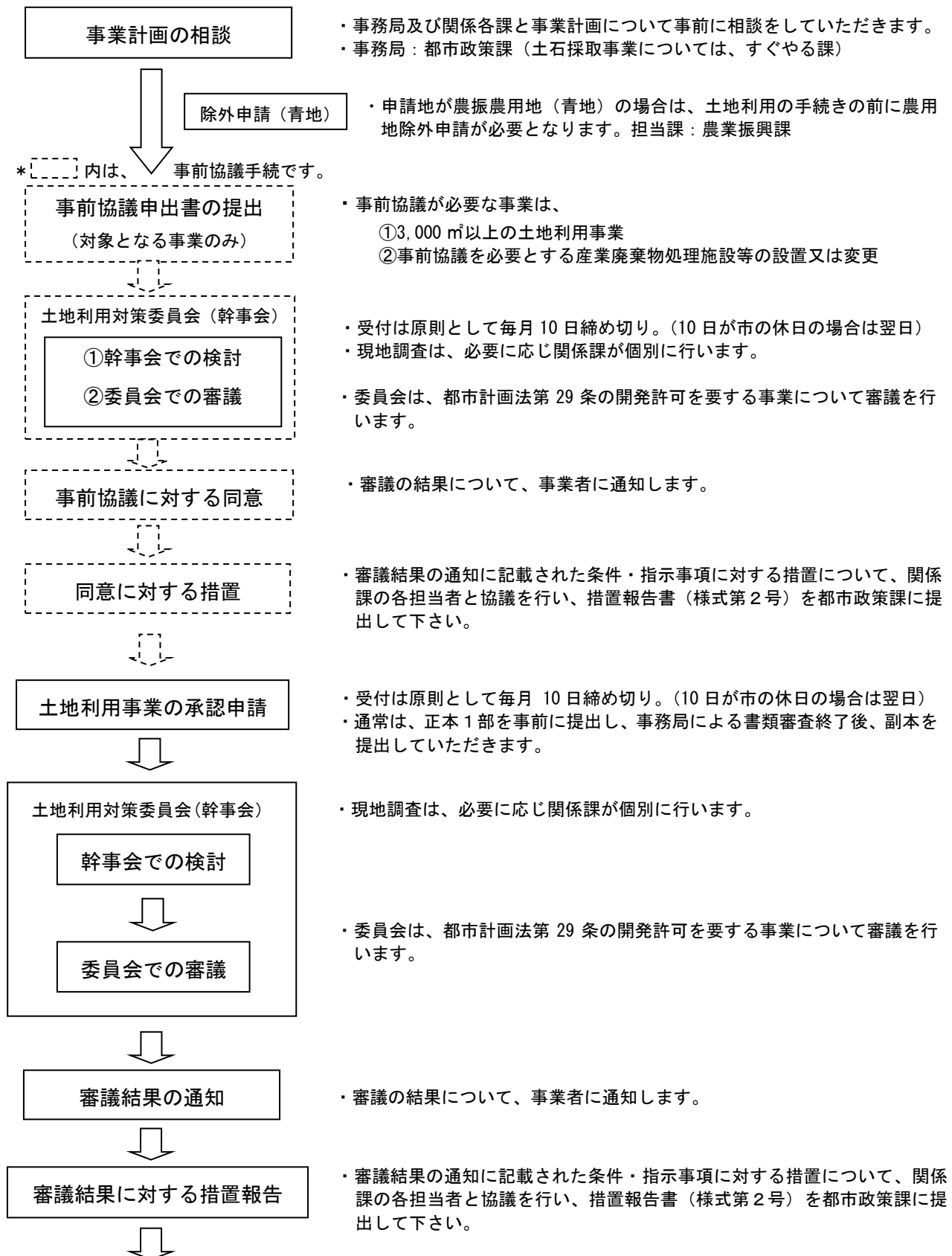
申請書（申出書）が提出されると指導要綱の基準に基づいて審査し、その事業の施行区域及び周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な自然及び生活環境の確保を図るという観点から、改善すべき点があるときは、必要な指導を行い計画の改善をお願いすることになります。

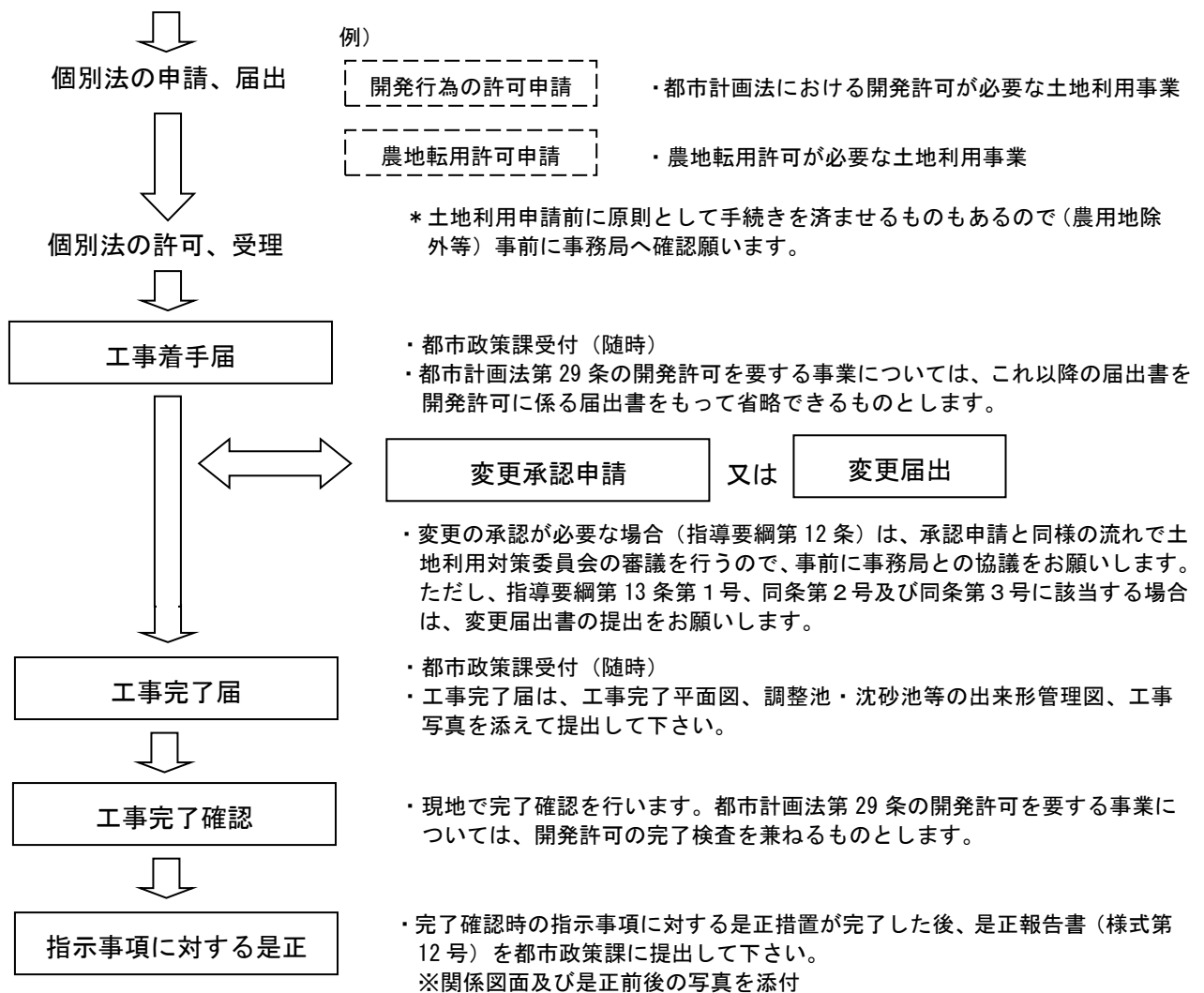
(3) 申請（申出）された事業計画が承認の基準を満たすものであるときは、承認（同意）に係る条件を添えて審議結果が通知されます。事業者は、審議結果の通知に記載された条件・指示事項に対する措置について関係課の各担当者と協議を行い、措置報告書を事務局に提出していただきます。

都市計画法第 29 条の開発許可、その他法律上の手続きが必要な場合には、土地利用事業の承認を得てから、その法律上の手続きを開始します。ただし、農用地除外など土地利用申請前に原則

として手続きを済ませる場合もあるため、事前に事務局に確認をお願いします。

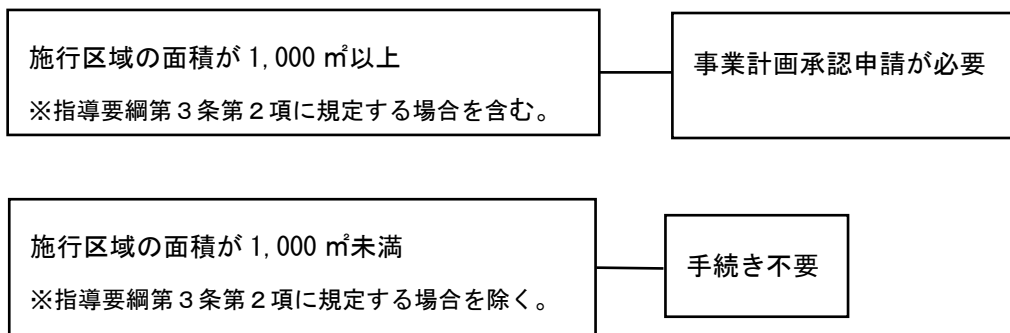
(4) 承認申請の流れは次のとおりです。





3 申請の対象となる土地利用事業の概要

(1) 一団の土地の区画形質を変更するもの



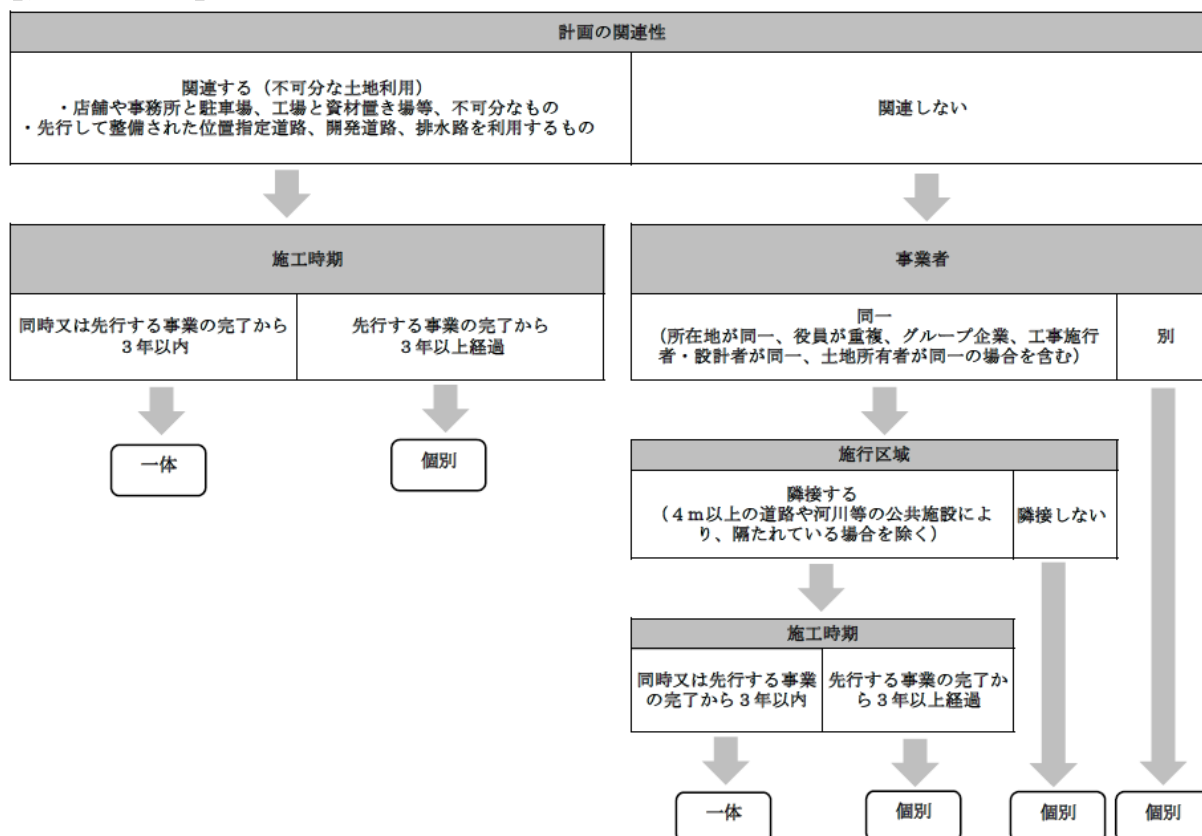
施行区域の例外的な取扱い（指導要綱第3条第2項関連）

1. 同一の事業者（相互に密接な関係があると認められる2以上の事業者を含む。）が隣接する2以上の区域において土地利用事業を施行する場合、土地の利用目的にかかわらず、土地利用事業の施行区域は一の区域として取扱う。

2. 2以上の土地利用事業（工事が完了しているものを含む。※）が、敷地の出入口や排水等の施設の共用、又は建築物の建築後における隣接地への駐車場の整備等、その用途が相互に関連すると認められる場合、土地の利用目的にかかわらず、土地利用事業の施行区域は一の区域として取扱う。

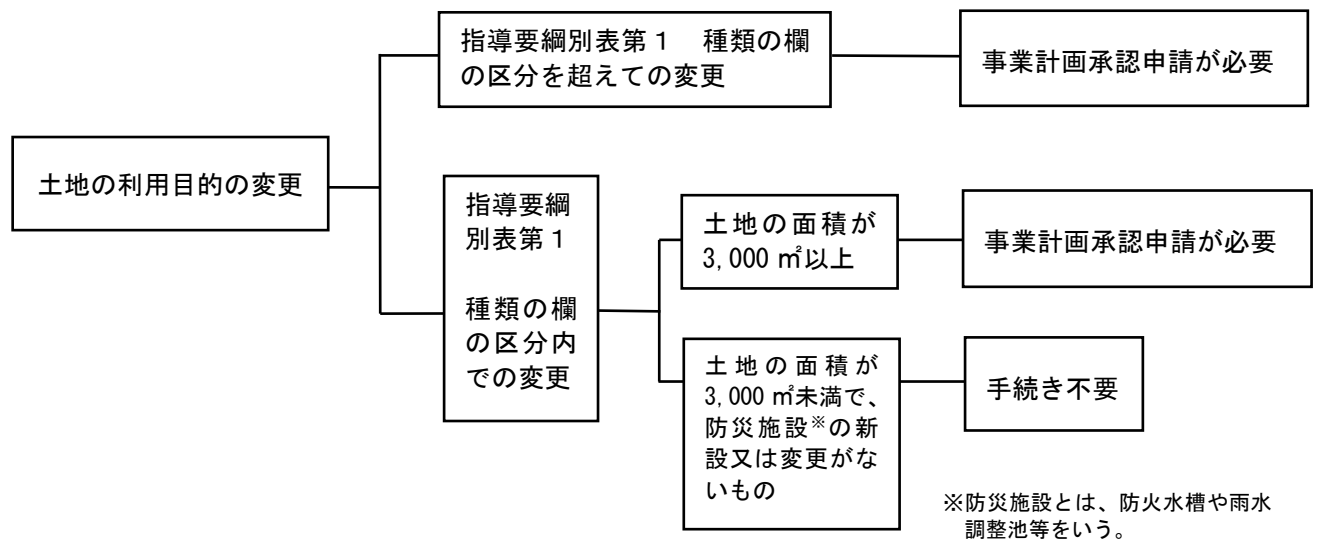
※先行する土地利用事業の完了から3年以内に行う場合をいう。

【参考フロー図】

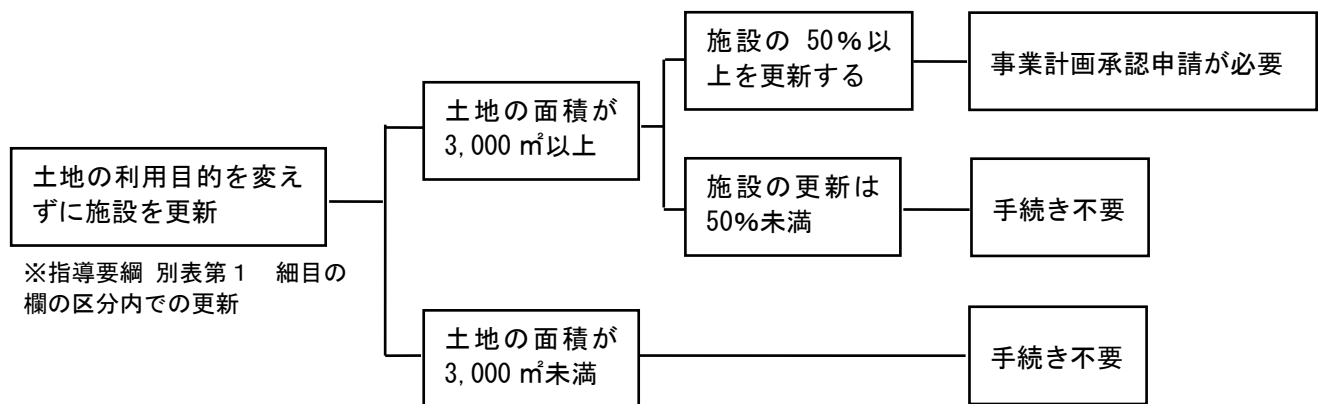


※本フロー図の内容は参考です。詳細については都市政策課へお問い合わせください。

(2) 土地の利用目的を変更するもの（敷地の面積が1,000㎡を超えるもの）



(3) 大規模な建築物又は施設の更新をするもの



4 その他

幹事会及び委員会による現地調査を行う土地利用事業申請又は申出があった土地利用事業計画について、必要に応じ関係各課が個別に現地調査を行うため、幹事会、委員会での現地調査は、基本的に行いません。ただし、事業内容によっては、幹事会、委員会による現地調査を行う場合があるので、その場合は事務局から連絡させていただきます。

島田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、その適正な施行について指導することにより、土地利用事業を施行する土地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を図り、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「土地利用事業」とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

(1) 建築物等用途分類表（別表第1）に掲げる建築物の建築又は同表に掲げる施設の設置の用途に利用する目的で行う事業であって、次に掲げるもの

ア 一団の土地の区画形質を変更するもの

イ 土地の利用目的を変更するもの（建築物等用途分類表の種類の欄に掲げる建築物又は施設の区分について変更が生じないものであって当該事業を行う土地の区域の面積が3,000平方メートル未満であるもののうち、第5条に規定する基準に照らして防災施設の新設又は変更の必要がないものを除く。）

ウ 大規模な建築物又は施設の更新をするもの（建築物等用途分類表の細目の欄に掲げる建築物又は施設の区分について変更が生じないものであって当該事業を行う土地の区域の面積が3,000平方メートル以上であるもののうち、建築物又は施設の建築面積（工作物を伴うものである場合にあっては、当該工作物の築造面積を含む。）の50パーセント以上を更新するものをいう。）

(2) 切土、床掘その他の土地の掘削又は埋土若しくは盛土（以下「土の採取等」という。）の用に供する目的で一団の土地の区画形質の変更を行う事業であって、土の採取等に係る土の体積が2,000立方メートル以上であるもの（土の採取等を行う場所の区域及びその周辺の地域が平地の場合における土の採取等で、当該土の採取等に係る断面の高さが2メートル未満のもの又はその深さが1メートル未満のものを除く。）

2 この要綱において「事業者」とは、土地利用事業に関する工事の請負契約の発注者又は請負契約によらないで自らその工事を施行するものをいう。

(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) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築に係るもの
- (2) 施行区域（土地利用事業を実施する土地の区域をいう。以下同じ。）の面積が1,000平方メートルに満たないもの（産業廃棄物処理施設等の設置又は変更に係る土地利用事業であつて静岡県産業廃棄物適正処理指導要綱（平成4年静岡県告示第965号）第16条第1項に規定する事前協議をしなければならないものを除く。）
- (3) 土地改良法（昭和24年法律第195号）第2条第2項に規定する土地改良事業として行うもの
- (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もの
- (5) 国又は地方公共団体が行うもの
- (6) 市長が公益上必要と認めるもの

2 前項第2号の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

- (1) 同一の事業者又は相互に密接な関連があると認められる2以上の事業者が隣接する施行区域において土地利用事業を施行する場合であつてこれらの施行区域の面積の合計が1,000平方メートル以上であるとき。
- (2) 2以上の土地利用事業（工事が完了しているものを含む。）についてその用途が相互に関連すると認められる場合であつてこれらの土地利用事業に係る施行区域の面積の合計が1,000平方メートル以上であるとき。
- (3) 前2号に掲げる場合に準ずる場合として市長が定める場合
(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。

(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、島田市土地利用に関する基準（別表第2）に掲げる一般基準（この要綱の適用を受ける全ての土地利用事業について適用される基準をいう。）及び個別基準（この要綱の適用

を受ける土地利用事業の目的である用途の区分に応じ適用される基準をいう。)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 事業者は、土地利用事業を施行しようとするときは、法令（温泉法（昭和23年法律第125号）、文化財保護法（昭和25年法律第214号）、国土利用計画法（昭和49年法律第92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。）の規定に基づく許可、認可等に係る申請又は届出をする前に、土地利用事業計画承認申請書（様式第1号）を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

(承認の基準及び条件)

第7条 市長は、前条の規定により承認の申請があったときは、当該土地利用事業に関する計画が第5条に規定する基準に適合したものについて承認をするものとする。

2 市長は、前項の承認に際し必要があると認めるときは、関係する地域の自治会長その他の関係者の意見を聴くことができる。

3 市長は、この要綱の施行のため必要があると認めるときは、第1項の承認に条件を付することができる。

(措置の報告)

第8条 事業者は、前条第3項の規定により条件を付されたときは、当該条件に基づいて講じた措置について、措置報告書（様式第2号）により市長に報告しなければならない。

(承認の効力)

第9条 第7条第1項の承認は、事業者が当該承認に係る土地利用事業に関する工事の着手（第13条第4号の規定による工事の着手の届出書の提出をいう。）をしないで当該承認の日から2年を経過したときは、その効力を失う。

2 前項の規定により第7条第1項の承認の効力を失う日は、当該承認のあった日の翌日から前項に規定する年数を経過した日の属する月の末日とする。

3 事業者の責めに帰することのできない特別の理由があると市長が認めた場合における第1項の規定の適用については、同項中「2年」とあるのは、「2年に市長が認める期間を加えた期間」とする。

(事前協議)

第10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条の規定により承認の申請をする前に、土地利用事業計画事前協議申出書（様式第3号）を市長に提出し、当該土地利用事業に関する計画について市長と協議の上、その同意を得なければならない。ただし、市長が特に協議を要しないと認めるものについては、この限りでない。

(1) 施行区域の面積が3,000平方メートル以上であるもの

(2) 産業廃棄物処理施設等の設置又は変更に係る土地利用事業であつて静岡県産業廃棄物適正処理指導要綱第16条第1項に規定する事前協議をしなければならないもの

2 第3条第2項各号の規定は、前項第1号の規定を適用する場合について準用する。この場合において、同条第2項各号中「1,000平方メートル」とあるのは「3,000平方メートル」と読み替えるものとする。

3 第7条及び第8条の規定は、第1項の同意の基準及び条件並びに当該条件に基づいて講じた措置の報告について準用する。この場合において、第7条第1項中「前条の規定により承認の申請」とあるのは「第10条第1項の規定により同意の申出」と、「承認を」とあるのは「同意を」と、同条第2項中「前項の承認」とあり、及び同条第3項中「第1項の承認」とあるのは「第10条第1項の同意」と読み替えるものとする。

4 事業者は、第1項の規定により同意を得た土地利用事業について、当該同意の日から3年を経過した後初めて第7条第1項の承認を受けようとするときは、新たに第1項の規定により同意を得なければならない。

5 第9条第2項の規定は、第1項の規定により得た同意の効力を失う日について準用する。この場合において、同条第2項中「前項」とあるのは「第10条第3項」と、「第7条第1項の承認」とあるのは「同条第1項の同意」と、「当該承認」とあるのは「当該同意」と読み替えるものとする。

(地位の承継)

第11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者（次項の相続人その他の一般承継人を除く。）は、あらかじめ、地位承継承認申請書（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) 第6条の規定により承認の申請をした土地利用事業

(2) 第7条第1項の承認を受けた土地利用事業

(3) 前条第1項の同意を得た土地利用事業

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5号）を市長に提出しなければならない。

（変更の承認）

第12条 事業者は、土地利用事業に関する工事の完了前において、次に掲げる変更をしようとするときは、土地利用事業計画変更承認申請書（様式第6号）を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

(1) 施行区域の面積の変更（次条第1号に掲げる変更該当するものを除く。）

(2) 施行区域内における区画の変更

(3) 土地利用事業に関する工事の設計の内容の変更（次条第1号に掲げる変更該当するものを除く。）

2 第7条及び第8条の規定は、前項の承認の基準及び条件並びに当該条件に基づいて講じた措置の報告について準用する。この場合において、第7条第1項中「前条」とあるのは「第12条第1項」と読み替えるものとする。

（届出）

第13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) 次のア又はイに掲げる変更をしようとする場合で、防災上及び環境保全上の支障がないと認められるとき 土地利用事業計画変更届出書（様式第7号）

ア 土地利用事業に関する計画の内容の変更を伴わない施行区域の面積の縮小

イ 土地利用事業に関する工事の設計の内容の変更であって建築物等の配置の変更その他軽微な内容の変更

(2) 氏名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）又は住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）を変更したとき 名称等変更届（様式第8号）

(3) 工事施行者（土地利用事業に関する工事の請負人をいう。以下同じ。）を変更したとき 工事施行者変更届（様式第9号）

(4) 土地利用事業に関する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 工事着手（完了）届（様式第10号）

(5) 土地利用事業を廃止するとき 土地利用事業廃止届（様式第11号）
（関連公共施設の整備）

第14条 事業者は、原則として、自らの負担において、土地利用事業の施行に関連して必要となる公共施設（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14項に規定する公共施設及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第1条の2に規定する公共の用に供する施設をいう。以下同じ。）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、原則として当該公共施設を管理すべき者に移管するものとし、当該公共施設の管理及びこれに要する経費の負担については、当該公共施設を管理すべき者と事業者との協議により定めるものとする。

（協定の締結）

第15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ものとする。

(1) 土地利用事業に関する工事の施行の方法又は災害の防止を目的とする工事の施行を確保するための措置

(2) 自然環境又は生活環境を保全するための措置

2 市長は、前項各号に掲げる事項について、必要があると認めるときは、関係する地域の自治会長その他当該地域の代表者に対し、当該事業者との間に協定を締結するよう要請することができる。

（調査）

第16条 市長は、この要綱の施行に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、関係者に協力を求めることができる。

2 前項の規定による調査は、次に掲げる場合に行うものとする。

(1) 第6条の規定による承認の申請、第10条第1項の規定による協議の申出又は第12条第1項の規定による変更の承認の申請があったとき。

(2) 土地利用事業に関する工事を施行しているとき、又はその工事が完了したとき。

(3) 前2号に掲げる場合のほか、市長が特に必要と認めるとき。

(報告、勧告等)

第17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、この要綱の施行に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、前項の規定により勧告又は助言をした場合において、必要があると認めるときは、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措置について、是正報告書（様式第12号）により報告させるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成17年5月5日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の公示の日の前日までに、合併前の島田市土地利用事業に関する指導要綱（平成7年島田市告示第10号）又は金谷町土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成8年金谷町告示第60号）の規定によりなされた手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

3 榛原郡川根町の編入の日の前日までに川根町土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成14年川根町告示第1号）の規定によりされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりされたものとみなす。

(新東名島田金谷インターチェンジ周辺地域における土地利用事業の特例)

4 平成29年7月1日から同日後最初の都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定による同法第8条第1項第1号に規定する用途地域の変更（新東名島田金谷インターチェンジ周辺地域（新東名島田金谷IC周辺まちづくり基本計画（平成28年11月策定）の基本計画図に示された区域をいう。以下同じ。）に係る変更に限る。）の告示の日までの間における新東名島田金谷インターチェンジ周辺地域における土地利用事業に対する第3条及び第5条の規定の適用については、第3条中「1,000平方メートル」とあるのは「300平方メートル」と、第5条中「個別基準（この要綱の適用を受ける土地利用事業の目的である用途の区分に応じ適用される基準をいう。）」とあるのは「個別基準（この要綱の適用を受ける土地利用事業の目的である用途の区分に応じ適用される基準をいう。）並びに新東名島田金谷IC周辺まちづくり基本計画の趣旨」とする。

附 則（平成20年 3 月 31 日告示第99号）

この告示は、平成20年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成24年 3 月 14 日告示第26号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成24年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行前にこの告示による改正前の島田市土地利用事業に関する指導要綱の規定によりされた手続その他の行為は、この告示による改正後の島田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された手続その他の行為とみなす。

附 則（平成27年 1 月 6 日告示第 4 号）

（施行期日）

- 1 この告示中第 2 条第 2 項及び別表第 1 の改正規定は公示の日から、第 2 条第 1 項の改正規定は平成27年10月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の第 2 条第 1 項第 2 号の規定は、平成27年10月 1 日以後の土地利用事業に関する工事の着手から適用し、同日前の土地利用事業に関する工事の着手については、なお従前の例による。

（準備行為）

- 3 前項の規定により適用される土地利用事業に関する工事の着手に必要な手続その他の行為は、平成27年10月 1 日前においても第 6 条から第 8 条まで及び第10条の規定の例により行うことができる。

附 則（平成29年 6 月 29 日告示第156号）

この告示は、公示の日から施行する。

附 則（令和 3 年 2 月 17 日告示第22号）

（施行期日）

- 1 この告示は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の別表第 2 の規定は、この告示の施行の日以後の承認の申請（改正後の第 6 条に規定する承認の申請をいう。以下同じ。）に係る土地利用事業から適用し、同日前の承認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。

附 則（令和 5 年 7 月 18 日告示第 187 号）抄
（施行期日）

- 1 この告示は、公示の日から施行する。

附 則（令和 5 年 9 月 19 日告示第 218 号）
この告示は、公示の日から施行する。

附 則（令和 7 年 3 月 26 日告示第 61 号）
（施行期日）

- 1 この告示は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

別表第 1（第 2 条関係）

建築物等用途分類表

種類	細目	建築物又は施設
住宅	住宅(A)	一戸建住宅その他これに類するもの
	住宅(B)	共同住宅、長屋建専用住宅、寄宿舍、寮その他これらに類するもの
	併用住宅	住宅のうち、その一部が住宅以外の用途に供されているもの
公益施設	文教施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校その他これらに類するもの
	社会教育施設	図書館、博物館、公民館その他これらに類するもの
	医療施設	病院、診療所、助産所その他これらに類するもの
	社会福祉施設	救護施設、乳児院、養護老人ホームその他これらに類するもの
	公共建物	公共団体の庁舎その他これに類するもの
	宗教施設	神社、寺院その他これらに類するもの
	交通施設(A)	鉄道施設、自動車ターミナルその他これらに類するもの

	交通施設(B)	駐車場、車庫その他これらに類するもの
	公共事業施設	電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設、太陽光発電施設その他これらに類するもの
	通信施設	電気通信事業の用に供する施設その他これに類するもの
商業施設(A)	店舗(A)	文房具店、食料品店、百貨店その他これらに類するもの
	店舗(B)	自転車店、農機具等修理店その他これらに類するもの
	店舗(C)	理容店、クリーニング店、公衆浴場その他これらに類するもの
	飲食店	飲食店その他これに類するもの
	歓楽施設(A)	マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの
	歓楽施設(B)	劇場、映画館その他これらに類するもの
	歓楽施設(C)	待合、料理店その他これらに類するもの
	歓楽施設(D)	キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの
	歓楽施設(E)	個室付浴場その他これに類するもの
商業施設(B)	事務所	事務所その他これに類するもの
	宿泊施設	ホテル、旅館その他これらに類するもの
	倉庫	倉庫その他これに類するもの
	運動施設	競技場、水泳場、ボーリング場その他これらに類するもの
	観光施設	展望台、休憩所その他これらに類するもの
	集会場	研修所、展示場、集会場その他これらに類するもの
	映画スタジオ	映画スタジオ、テレビスタジオその他これらに類するもの

農林漁業施設	農林漁業用施設(A)	都市計画法施行令第20条に規定する建築物
	農林漁業用施設(B)	農林水産物貯蔵施設その他これに類するもの
	農林漁業用施設(C)	農林水産物処理加工施設その他これに類するもの
鉱・工業施設	鉱業施設	鉱物の試掘、採掘及びこれに附属する選鉱、製錬その他の事業を行う施設
	工場	工場、作業場その他これらに類するもの
	火薬類製造貯蔵所	火薬類の製造又は貯蔵施設その他これらに類するもの
特殊都市施設	卸売市場	卸売市場その他これに類するもの
	と畜場	と畜場その他これに類するもの
	汚物処理場	汚物処理場その他これに類するもの
	ごみ焼却場	ごみ焼却場その他これに類するもの
	火葬場	火葬場その他これに類するもの
	廃棄物処理施設	廃棄物処理施設その他これに類するもの
その他	資材置場	資材置場その他これに類するもの
	墓園	墓園その他これに類するもの
	ゴルフ場	ゴルフ場その他これに類するもの
	自動車教習所	自動車教習所その他これに類するもの

別表第2（第5条関係）

島田市土地利用に関する基準

1 一般基準

- (1) 土地利用事業は、島田市総合計画及び国土利用計画島田市計画の趣旨に沿って立地されるものであって、静岡県土地利用基本計画（昭和50年4月策定）の計画図に示された次に掲げる地域の区分に応じて定める承認の基準に適合するものであること。

ア 都市地域

- (ア) 用途地域においては、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) 用途地域以外の都市地域においては、島田市総合計画及び国土利用計画島田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ものとする。

イ 農業地域

(ア) 農用地域においては、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) 農用地域以外の農業地域においては、島田市総合計画及び国土利用計画島田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ものとする。

ウ 森林地域

(ア) 保安林及び保安施設地区においては、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) 保安林及び保安施設地区以外の森林地域のうち次に掲げる森林の区域においては、土地利用事業の施行は、原則として認めないものとする。

a 地域森林計画（森林法（昭和26年法律第249号）第5条第1項の規定により立てられた地域森林計画をいう。以下同じ。）において、樹根及び表土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

b 飲用水、かんがい用水等の水源として依存度の高い森林

c 森林地域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ている森林

d 地域森林計画において更新を確保するため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

e 優良人工造林地又はこれに準ずる天然林

(ウ) 保安林及び保安施設地区以外の森林地域のうち（イ）のaからeまでに掲げる森林の区域以外の区域においては、島田市総合計画及び国土利用計画島田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ものとする。

エ アからウまでに掲げる地域のいずれにも区分されない地域においては、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。

ア 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

イ 文化財保護法、静岡県文化財保護条例（昭和36年静岡県条例第23号）及び島田市文化財保護条例（平成17年島田市条例第162号）に基づく指定文化財等の所在する地域。ただし、土地利用事業が風致景観に著しく影響を与えない事業、公益上必要な事業及び当該指定文化財等の保存管理計画に沿って認められるものである場合にあっては、この限りでない。

(3) 施行区域内には、次に掲げる地域を原則として含まないこと。

ア 土地改良法に基づく土地改良事業その他の農業に対する公共投資の対象となった農地、集团的に存在している農地及び農業生産力の高い農地

イ 林道整備その他の林業に対する公共投資の受益地

ウ 森林法に基づく保安林及び保安施設地区

エ 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

オ 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

カ 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく災害危険区域

キ 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) 施行区域内の全ての民有地について権利者の同意が得られていること。

(5) 土地利用事業の内容及び工事の施行の方法については、関係する地域の自治会長その他当該地域の代表者及び隣接地の権利者その他の関係者に十分な説明を行い、了解が得られるよう努めていると認められること。

2 個別基準

(1) 住宅の建築の用途に利用する目的で行う土地利用事業

1 環境	(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。 (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。 (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。 ア 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。 イ 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) 既存の樹木を移植し、又は活用すること。 (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。 ウ 建築物その他構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境と調和のとれたものであること。 (4) 水資源の確保を図るため、地下水の^{かん}涵養機能の保持に配慮すること。 (5) 河川及び農業用排水が汚水、土砂等の流入により影響を受ける場合は、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。 (6) 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、設置場所、規模等については、関係課と協議すること。
2 施設	(1) 分譲地等の敷地面積は、次によること。 ア 都市計画区域内の用途地域（第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域を除く。）又は島田市立地適正化計画で定められている居住誘導区域（以下この項において「居住誘導区域」という。）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。 イ ア以外の地域にあっては、1区画当たりおおむね200平方メートル以上とすること。ただし、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地

	域における建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低敷地面積」という。) が都市計画において定められているときは、当該最低敷地面積以上とすること。 ウ 居住誘導区域のうち最低敷地面積が都市計画で定められていない地域にあつては、全体区画数の2割を超えない区画について、1区画当たり100平方メートル以上とすることができる。 エ 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為にあつては、同法第33条の規定を準用する。 (2) 敷地の周囲に生け垣等を配し、緑豊かな居住環境の確保に努めること。 (3) 公園、緑地又は広場の面積は、施行区域の面積が3,000平方メートル未満の宅地分譲である場合を除き、施行区域の面積の3パーセント以上を確保すること。 (4) 水道施設の設置については、水道事業者と協議し、給水量及び維持管理の方法等が明確にされていること。 (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。なお、排水路は、原則として、開渠^{きよ}とすること。 (6) 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、関係課と協議すること。 (7) 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、流量の変動に対処し得るよう配慮すること。 (8) 市等に移管する公共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。
3 防災	(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、当該河川の管理者と協議すること。 (2) (1)による河川又は水路の改修ができない場合は、(3)の宅地分譲の場合を除き、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力が1年に1回の確率で想定される降雨量に対し不足するときは、原則として、その不足部分を改修すること。 (3) 施行区域の面積が3,000平方メートル未満の宅地分譲の場合で(1)による河川又は水路の改修ができないときは、区画ごとに雨水浸透ますを設置すること。ただし、雨水浸透ますの設置を禁止する区域における宅地分譲の場合にあっては、この限りでない。 (4) 河川の新設又は改修をする場合は、その構造を河川管理施設等構造令（昭和51年政令第199号）の規定による基準に適合させること。 (5) 施行区域又はその周辺若しくはその下流の土地にたん水地域がある場合は、土地利用事業の施行により施行区域の周辺及びその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。 (6) 雨水等を下水路へ導入することができる場合における施行区域内の排水施設の勾配及び断面積は、7年に1回の確率で想定される降雨強度以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量を有効に排水することができるように計画すること。 (7) 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。ただし、地形、地質等により砂防えん堤の設置ができない場合は、沈砂池とすることができる。なお、土砂量の算出及びえん堤の構造は、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱（昭和49年静岡県告示第1209号）によること。 (8) 切土高及び盛土高は、15メートル以内とすること。 (9) 盛土ののり長が20メートル以上となる場合は、のり長の3分の1以上を擁壁又はのり枠等の永久構造物により被覆すること。
4 道路	(1) 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されていること。 (2) 設置する道路又は施行区域外へ接続する道路の幅員は、次によること。 ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満の土地利用事業にあっては、有効幅員を6.0メートル以上とすること。ただし、土地利用事業の内容及び施行区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、最小幅員を4.0メートルとすることができる。

	イ 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為又は施行区域の面積が3,000平方メートル以上の土地利用事業にあつては、同法第33条の規定を準用する。 (3) (1)の協議により認定道路（道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路をいう。以下同じ。）となるものについては、原則として、その構造を道路構造令（昭和45年政令第320号）の規定による基準に適合させること。 (4) 幹線道路を施行区域外の認定道路に取り付ける場合は、認定道路の管理者と協議すること。この場合において、当該取り付け箇所は、その構造を道路構造令の規定による基準に適合させること。 (5) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等は、当該認定道路の管理者との協議が成立したものを除き、認定道路の施設に流入しないよう措置を講ずること。 (6) 道路等ののり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、周囲の景観と調和させること。
5 その他	(1) 施行区域内に所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。 (2) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている土地の区域を除く区域にある農地が施行区域内に含まれている場合は、原則として、土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とするものでないこと。 (3) 土地利用事業に関する計画を策定するに当たり、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、島田市教育委員会とその取扱いについて協議すること。 (4) 土地利用事業に関する工事の施行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、島田市教育委員会へ直ちに連絡し、対応について協議すること。 (5) 当該個別基準に定めるもののほか、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準、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及び土地利用事業の適正な施行の指導に関する技術的な事項について市長が別に定める基準に適合させること。

(2) 工場の設置の用途に利用する目的で行う土地利用事業

1 通則	工場の設置の用途に利用する目的で行う土地利用事業は、原則として、島田市総合計画、国土利用計画島田市計画、島田市都市計画マスタープラン等においてその立地が許容できるものと位置づけられている地域において行うこと。
2 環境	(1) 地域の自然環境及び良好な生活環境の保全のため、施行区域及びその周辺の地域における自然環境及び生活環境の特性に十分配慮すること。 (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。 (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。 ア 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。 イ 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) 既存の樹木を移植し、又は活用すること。 (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。 ウ 建築物その他構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境と調和のとれたものであること。 (4) 水資源の確保を図るため、地下水の涵養機能の保持に配慮すること。 (5) 河川及び農業用排水が汚水、土砂等の流入により影響を受ける場合は、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。 (6) 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、設置場所、規模等については、関係課と協議すること。
3 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。 (2) 公園、緑地又は広場の面積は、施行区域の面積の3パーセント以上を確保すること。

	(3) 水道施設の設置については、水道事業者と協議し、給水量及び維持管理の方法等が明確にされていること。 (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。なお、排水路は、原則として、開渠とすること。 (5) 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、流量の変動に対処し得るよう配慮すること。 (6) 市等に移管する公共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。
4 防災	(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、当該河川の管理者と協議すること。 (2) (1) による河川又は水路の改修ができない場合は、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力が1年に1回の確率で想定される降雨量に対し不足するときは、原則として、その不足部分を改修すること。 (3) 河川の新設又は改修をする場合は、その構造を河川管理施設等構造令の規定による基準に適合させること。 (4) 施行区域又はその周辺若しくはその下流の土地にたん水地域がある場合は、土地利用事業の施行により施行区域の周辺及びその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。 (5) 雨水等を下水路へ導入することができる場合における施行区域内の排水施設の勾配及び断面積は、7年に1回の確率で想定される降雨強度以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量を有効に排水することができるように計画すること。 (6) 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。ただし、地形、地質等により砂防えん堤の設置ができない場合は、沈砂池とすることができる。なお、土砂量の算出及びえん堤の構造は、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱によること。

	(7) 切土高及び盛土高は、15メートル以内とすること。 (8) 盛土ののり長が20メートル以上となる場合は、のり長の3分の1以上を擁壁又はのり枠等の永久構造物により被覆すること。
5 道路	(1) 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されていること。 (2) 設置する道路又は施行区域外へ接続する道路の幅員は、次によること。 ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満の土地利用事業にあっては、有効幅員を6.0メートル以上とすること。ただし、土地利用事業の内容及び施行区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、最小幅員を4.0メートルとすることができる。 イ 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為又は施行区域の面積が3,000平方メートル以上の土地利用事業にあっては、同法第33条の規定を準用する。 (3) (1)の協議により認定道路となるものについては、原則として、その構造を道路構造令の規定による基準に適合させること。 (4) 幹線道路を施行区域外の認定道路に取り付ける場合は、認定道路の管理者と協議すること。この場合において、当該取り付け箇所は、その構造を道路構造令の規定による基準に適合させること。 (5) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等は、当該認定道路の管理者との協議が成立したものを除き、認定道路の施設に流入しないよう措置を講ずること。 (6) 道路等ののり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、周囲の景観と調和させること。
6 その他	(1) 施行区域内に所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。 (2) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている土地の区域を除く区域にある農地が施行区域内に含まれている場合は、原則として、土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とするものでないこと。 (3) 市又は関係地域との公害防止協定の締結に努めること。 (4) 土地利用事業に関する計画を策定するに当たり、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、島田市教育委員会とその取扱いについて協議すること。 (5) 土地利用事業に関する工事の施行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、島田市教育委員会へ直ちに連絡し、対応について協議すること。 (6) 当該個別基準に定めるもののほか、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準、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及び土地利用事業の適正な施行の指導に関する技術的な事項について市長が別に定める基準に適合させること。
--	--

(3) 住宅の建築及び工場の設置以外の用途に利用する目的で行う土地利用事業

通則	住宅の建築及び工場の設置以外の用途に利用する目的で行う土地利用事業は、当該土地利用事業の内容により、住宅の建築の用途に利用する目的で行う土地利用事業における個別基準及び工場の設置の用途に利用する目的で行う土地利用事業における個別基準に準ずるものであること。
----	---

様式第 1 号（第 6 条関係）

土地利用事業計画承認申請書

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主たる事務所の所在地〕

申請者

氏名〔法人にあっては、その名称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり土地利用事業を施行したいので、承認を申請します。

事業の名称		
施行場所	(用途地域) (施行面積 m ²)	
事業計画の内容	別紙のとおり	
連絡先	担当者の氏名及び電話番号	(電話番号)
	設計者の氏名及び電話番号	(電話番号)

様式第 2 号（第 8 条関係）

措置報告書

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主
たる事務所の所在地〕

報告者

氏名〔法人にあっては、その名
称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり措置をしましたので、報告します。

承認年月日及び 承認番号	年 月 日 第 号				
事業の名称					
協議又は申請の 区 分	☐ 事前協議 ☐ 承認申請 ☐ 変更承認申請				
措置の 内容	年月日	協議先課名	条件・指示事項	措置	担当者 確認印

(注)

- 1 承認年月日及び承認番号の欄は、事前協議に係る措置の報告の場合には、記載する必要はありません。
- 2 承認年月日及び承認番号の欄は、変更承認に係る措置の報告の場合であっても、当初に受けた承認に係る承認年月日及び承認番号を記載してください。
- 3 協議又は申請の区分の欄は、該当するものの□にレ印を付けてください。

様式第 3 号（第 10 条関係）

土地利用事業計画事前協議申出書

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主たる事務所の所在地〕

申出者

氏名〔法人にあっては、その名称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり土地利用事業を施行したいので、協議を申し出ます。

事業の名称		
施行予定場所	(用途地域) (施行面積 m ²)	
事業計画の内容	別紙のとおり	
連絡先	担当者の氏名及び電話番号	(電話番号)
	設計者の氏名及び電話番号	(電話番号)

様式第4号（第11条関係）

地位承継承認申請書

年 月 日

島田市長

申請者
(譲渡人)

住所〔法人にあっては、その主
たる事務所の所在地〕

氏名〔法人にあっては、その名
称及び代表者の氏名〕

電話番号

申請者
(譲受人)

住所〔法人にあっては、その主
たる事務所の所在地〕

氏名〔法人にあっては、その名
称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり土地利用事業について事業者となる地位の承継をしたいので、申請します。

申請の理由	
承継の内容	

(注) この申請書には、次の書類を添付してください。

- ア 土地利用事業承認通知書の写し
- イ 市長又は町内会の代表者との協定書の写し
- ウ 承継後の当該事業に係る資金計画書及び管理計画書
- エ 譲受人の定款及び商業登記簿謄本
- オ 譲受人の経歴書又は経営報告書

様式第 5 号（第 11 条関係）

地位承継届

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主たる事務所の所在地〕

届出者

氏名〔法人にあっては、その名称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり土地利用事業について事業者となる地位を承継したので、届け出ます。

承 継 の 理 由	
-----------	--

（注） この申請書には、次の書類を添付してください。

- ア 土地利用事業承認通知書の写し
- イ 市長又は町内会の代表者との協定書の写し
- ウ 承継人の商業登記簿謄本

土地利用事業計画変更承認申請書

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主たる事務所の所在地〕

申請者

氏名〔法人にあっては、その名称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり土地利用事業の計画を変更したいので、申請します。

当初計画の承認年月日 及 び 承 認 番 号	年 月 日 第 号
直近の変更承認年月日 及 び 承 認 番 号	年 月 日 第 号
変更後の事業の名称	
変更後の施行場所	(変更後の施行面積 m ²)
変 更 の 理 由	
変 更 計 画 の 内 容	別紙のとおり

様式第 7 号（第13条関係）

土地利用事業計画変更届出書

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主たる事務所の所在地〕

届出者

氏名〔法人にあっては、その名称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり土地利用事業計画を変更したので、届け出ます。

承認年月日及び承認番号	年 月 日 第 号	
事業の名称		
施行場所	(施行区域の面積 m ²)	
変更の理由		
変更計画の内容	別紙のとおり	
連絡先	担当者の氏名及び電話番号	(電話番号)
	設計者の氏名及び電話番号	(電話番号)

(注) 承認年月日及び承認番号の欄は、当初に受けた承認に係る承認年月日及び承認番号を記載してください。

様式第 8 号（第 13 条関係）

名称等変更届

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主
たる事務所の所在地〕

届出者

氏名〔法人にあっては、その名
称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり名称等を変更したので、届け出ます。

承認年月日 及び承認番号	年 月 日 第 号
事業の名称	
施行場所	(施行面積 m ²)
変更の内容	(変更前)
	(変更後)

(注)

- 1 住所又は氏名の変更の場合は、住民票を添付してください。
- 2 法人の所在地、名称又は代表者の変更の場合は、商業登記簿謄本を添付してください。

様式第 9 号（第 13 条関係）

工事施行者変更届

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主
たる事務所の所在地〕

届出者

氏名〔法人にあっては、その名
称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり工事施行者を変更したので、届け出ます。

承認年月日 及び承認番号	年 月 日	第 号
事業の名称		
施行場所	(施行面積 m ²)	
工事 施行 者	住所又は所在地	(電話番号)
	氏名又は名称	(電話番号)
変更の理由		
変更年月日	年 月 日	

(注) この届書には、変更後の工事施行者の業務経歴書を添付してください。

様式第 10 号（第 13 条関係）

工事 着手 届
完了

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主
たる事務所の所在地〕

届出者

氏名〔法人にあっては、その名
称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり 工事に着手する ので、届け出ます。
工事が完了した

承認年月日 及び承認番号	年 月 日 第 号
事業の名称	
施行場所	(施行面積 m ²)
工事 施 行 者	住所又は所在地
	氏名又は名称 (電話番号)
	現場管理者の氏名 (電話番号)
着手（完了）年月日	年 月 日着手 年 月 日完了

(注)

- 1 着手届の場合は、工程表を添付してください。
- 2 完了届の場合は、次の書類を添付してください。
 - ア 工事完了平面図（実測値が記載されたもの）
 - イ 調整池、沈砂池等の出来型管理図
 - ウ 工事写真（施行中、完成）

土地利用事業廃止届

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主たる事務所の所在地〕

届出者

氏名〔法人にあっては、その名称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり土地利用事業を廃止するので、届け出ます。

承認年月日 及び承認番号	年 月 日 第 号
事業の名称	
施行場所	(施行面積 m ²)
廃止の理由	

是正報告書

年 月 日

島田市長

住所〔法人にあっては、その主
たる事務所の所在地〕

報告者

氏名〔法人にあっては、その名
称及び代表者の氏名〕

電話番号

次のとおり 勧告
助言 に基づいて講じた措置について報告します。

承認年月日 及び承認番号	年 月 日 第 号
事業の名称	
施行場所	(施行面積 m ²)
勧告又は助言 の内容	
措置の内容	

島田市土地利用事業技術的指導基準

平成24年4月1日 施行

令和7年4月1日 一部改正

第1 総 則

1 目 的

この指導基準は、島田市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、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、良好な環境を確保することにより、本市の健全かつ秩序ある整備を図ることを目的とする。

2 適用範囲

この指導基準は、原則として施行区域の面積が1,000㎡以上の土地利用事業について適用する。

第2 街区・道路等の設計

道路等については、道路構造令、各種舗装要綱及び交通安全施設設置基準によること。

1 街区の設計

(1) 街区の大きさは、予定建築物の用途ならびに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の長辺を80m以上120m以下とし、短辺は、30m以上、50m以下を標準とした矩形で、なるべく日照を阻害するような配置はしないこと。

(2) 街区を形成する宅地の形状はほぼ正方形に近い長方形が望ましく、南北方向の辺を長くし、短辺と長辺の割合を2倍程度までとすること。また、旗竿形式の宅地は極力避けること。

(3) 分譲敷地（建売分譲も含む）面積は、次のとおりとする。

ア 都市計画区域内の用途地域（第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域を除く。）又は島田市立地適正化計画で定められている居住誘導区域（以下「居住誘導区域」という。）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。

イ ア以外の地域にあっては、1区画当たりおおむね200平方メートル以上とすること。ただし、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域における建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）が都市計画で定められているときは、当該最低敷地面積以上とすること。

ウ 居住誘導区域のうち最低敷地面積が都市計画で定められていない地域にあつては、全体区画数の2割を超えない区画について、1区画当たり100平方メートル以上とすることができる。

エ 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為にあつては、同法第33条の規定を準用する。

2 道路の設計

(1) 道路は、都市計画において定められた道路及び施行区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、施行区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるよう設計されていること。

(2) 土地利用事業の用途に応じて、下表に定める幅員以上の幅員の道路が、当該敷地に接するよう配置されていること。

○ 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為又は施行区域の面積が3,000㎡以上の土地利用事業

都市計画法第33条（開発許可の基準）を準用する。			
	土地利用の用途	接道幅員	施行区域内の主要な道路は、施行区域外の幅員9m（主として住宅の用に供する目的で行う土地利用事業にあつては、6.5m）以上の道路（施行区域内の周辺の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障のない道路）に接続していること。
①	住 宅	6m以上	
②	その他	9m以上	

*ただし、施行区域の規模及び形状、施行区域の周辺の土地の地形及び利用の態様に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で、次の条件を満たすものが配置されているときは、この限りではない。

ア 施行区域内に新たに道路が整備されない場合の当該施行区域に接する道路であること。

イ 幅員が4m以上であること。

○ 施行区域の面積が 3,000 ㎡未満の土地利用事業

施行区域外の接続道路	施行区域内の道路
6 m以上	6 m以上

*ただし、事業の内容及び施行区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合は、最小幅員を 4 mとすることができる。

ウ 住宅地の一般道路は、通過交通の用に供されない配置とすること。ただし、やむを得ず通過交通の用に供される道路を設置する場合は、歩車道分離等安全上支障がないようにすること。

エ 予定建築物等の敷地の規模により広幅員の道路を必要とする場合には、原則として、全体計画の中で交通上支障のない街路まで同幅員の街路を築造すること。

オ 袋路状道路は、河川、がけ地等で道路を延長することが不可能な場合を除き、原則として、その終端を敷地境界まで延長しなければならない。

カ 施行区域の境界付近に道路計画を定めようとするときは、区域外の建築物が建築基準法第56条に基づく道路斜線に掛からない位置に定めること。

(3) 道路の舗装等

ア 車道及び歩道は、原則として舗装すること。ただし、当該施設の管理者となるものと協議が成立したものについては、この限りではない。

イ 車道の舗装は、道路を通行する車両の種類及び交通量、路床の状況、気象状況等を勘案し、交通荷重に耐え、安全かつ円滑な交通を確保しうる構造とすること。

ウ 舗装については、舗装設計施工指針（日本道路協会編）を準用すること。

エ 施行区域内の道路及び未舗装道路との取合 5 m以上の区間については、原則として舗装するものとする。

オ 道路縦断勾配 9 %以上の道路区間にあっては、スベリ止め舗装とすること。

(4) 道路の隅切

道路の平面交差点の隅切の長さは、次に掲げる表を標準とすること。

表 街 角 せ ん 除 (単位：m)

道路 幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8 m	6 m	4 m
40m	12	10	10	6					
	15	12	12	8					
	8	8	8	6					
30m	10	10	10	8	6	5			
	12	12	12	10	8	6			
	8	8	8	6	5	4			
20m	10	10	10	8	6	5	5	5	
	12	12	12	10	8	6	6	6	
	8	8	8	6	5	4	4	4	
15m	8	8	8	8	6	5	5	5	
	10	10	10	10	8	6	6	6	
	6	6	6	6	5	4	4	4	
12m	6	6	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	5	5	4	4	4	
10m		5	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	6	4
		4	4	4	4	4	4	4	2
8 m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
6 m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
4 m						3	3	3	3
						4	4	4	4
						2	2	2	2

上段 交差角 90° 前後
 中段 60° 以下
 下段 120° 以上

(5) 歩車道の分離

施行区域内の幅員 9 m 以上の道路は、歩車道が分離されていること。歩道の幅員、構造については、道路構造令等を参考に道路管理者と協議して決定すること。

(6) 交通安全施設の設置

ア 通行の安全確保のうえで必要と認められるときは、防護柵の設置基準・同解説（日本道路協会）に準拠し、ガードレール、ガードフェンス等、又は、屈曲部・交差点には反射鏡、反射板を設置すること。

イ 9 m 以上の幅員の道路については、センターライン、外側線の設置を行うこと。

(7) 階段状道路

道路は階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りではない。

上記ただし書きの規定による階段を設ける場合は、次に掲げる構造とすること。

ア 階段の踏み面は 30cm 以上とし、蹴上げ 15cm 以下とすること。

イ 階段の高さ 3 m 以内ごとに踏幅 1.5 m 以上の踊り場を設け、全体高さはなるべく 7 m 以下とすること。

ウ 階段、踊り場には転落防止柵（標準 110cm）、手すりを設けること。

エ 高齢者・身体障害者等が円滑に利用できるよう努めること。

(8) 道路構造物

ア 側溝を有蓋とするときは、10m ごとにグレーチングを設けること。

イ 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設を設けること。

ウ 排水施設の合流点は、交差角・勾配・配置が有効に排水できる構造で設けられていること。

エ 道路の埋設物の埋設深さは、原則として道路面より 0.6m 以上とすること。また、個別に占用基準がある場合には、それによるものとする。

(9) 道路構造について、その他の基準

- ア 交差点歩道については、幼児車、身障者車椅子、自転車等の通行に支障のないようスロープ等を設けて施行すること。
- イ 道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等により、やむを得ないと認める場合は、小区間に限り12%以下とすることができる。
- ウ 施行区域に隣接して道路があり、道路排水施設が完備していない場合は、事業者の負担により、道路排水施設を設けなければならない。ただし、道路管理者が必要ないと認めたときは、この限りではない。

(10) 電柱・電話柱の設置

- 電柱・電話柱及び支柱・支線等を設置する場合には、あらかじめ電力事業者や電気通信事業者と十分協議を行い、設置位置を決定し、道路敷以外に設置すること。
- ア 建柱位置に擁壁等の工作物がかかる場合、あらかじめ電柱等が設置できる構造としなければならない。
- イ 土地利用計画が決定され次第開発者は、あらかじめ電力事業者や電気通信事業者と協議を行い、申請書に協議済の電気及び電話の建柱計画図を添付しなければならない。

第3 消防水利施設

1 消防水利の種別

消防水利は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示7号）に基づき、次の各号に適合する防火水槽及び消火栓を原則とする。

- (1) 防火水槽は、常時貯水量が40m³以上又は取水可能水量が毎分1m³以上かつ連続40分以上の給水能力を有すること。
- (2) 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150mm以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が180m以下となるように配管されている場合は、75mm以上とすることができる。

2 消防水利の設置

消防水利の設置基準は、次のとおりとする。

- (1) 消防水利は、市街地又は準市街地の防火対象物から一の消防水利に至る距離が別表に掲げる数値以下となるように設けること。
- (2) 市街地又は準市街地以外の消防水利は防火対象物から一の消防水利に至る距離が140m以下となるように設けること。
- (3) 上記の消防水利は、消火栓に偏らないように設置するものとする。

3 防火水槽の構造等

- (1) 消防自動車が容易に部署できること。
- (2) 標示板等で位置を明確にすること。
- (3) 防火水槽は、耐震構造とすること。

4 消防水利に関するその他詳細については、市消防本部と協議すること。

別表

平均風速 用途地域	年間平均風速が4 m／毎 秒未満	年間平均風速が4 m／毎 秒以上
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	100m	80m
その他の用途地域及び用途地域 の定められていない地域	120m	100m

第4 排水施設計画

1 排水施設計画の原則

- (1) 施行区域内の排水施設は、施行区域の規模、地形、予定建築物等の用途並びに降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるものであること。
- (2) 土地利用事業を行うことにより、施行区域及びその周辺の地域に溢水等により被害が生じないよう水路の新設・改修又は、一時雨水を貯留する調整池等の設置を行わなければならない。

ア 調整池は下流河川又は水路の改修との関連で求められるものであることから河川管理者との協議の上、調整池を設置することになるが、一般的には次によること。

 - (ア) 放流先河川が原則として50年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる場合は、直接放流することができる。
 - (イ) 1年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる場合は、洪水調整池を設けて放流先の無害流量まで調整して排出すること。
 - (ウ) 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下能力が1年確率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。
 - (エ) 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、土地利用事業によりそ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。
- (3) 接続することとなる水路及び河川に水利権者等がある場合は、それぞれの権利者及び関係者と協議しなければならない。
- (4) 施行区域内又はその周辺において、地方公共団体の排水に関する整備計画が決定している場合には、その計画に適合していること。
- (5) 施行区域が河川・水路に接する場合又は、団地内に河川及び水路を設ける場合には、原則として幅員1.0m以上（構造物を除く。）の管理敷を設けること。
- (6) 施行区域の排水施設計画において汚水処理施設を設ける場合は、分流式を原則とし、雨水排水施設については、原則として開渠とすること。
- (7) 河川及び水路への排水の放流は、河川流域の妨げとならぬよう、位置・構造等について河川管理者と協議すること。
- (8) 設置する排水施設の計画・構造等は、ここに定めるもののほか、関係法令に適合するものであること。

2 排水施設の設計

(1) 計画雨水量は、次式により算定するものとする。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)
 C : 流出係数
 I : 降雨強度 (mm/hr)
 A : 集水面積 (ha)

放流先の流下能力を検討する際の流出係数の値については、次の値を標準値とする。

密集市街地	0.9	水田	0.7
一般市街地	0.8	山地	0.7
畑・原野	0.6		

(2) 排水計画断面

排水施設の流量はマンニングの式、またはクッターの式のいずれかを用い、算出すること。

断面の検討については、8割水深にて算出すること。

(参考) マニング式

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

V : 流速 (m/sec)
 n : 粗度係数
 I : 勾配
 R : 径深 (m) = A/P
 A : 流水の断面積 (m²)
 P : 流水の潤辺長 (m)
 $Q = V \cdot A$
 Q : 流量 (m³/sec)

流下能力の算定にあたっては、粗度係数は次の値を標準とする。

暫定素堀河道	0.035	現場打コンクリート管渠	0.015
護岸のある一般河道	0.030	コンクリート二次製品	0.013
三面張水路	0.025	塩化ビニル管	0.010
河川トンネル	0.023	強化プラスチック複合管	0.010
コンクリート人工水路	0.020		

(3) 排水施設の構造

ア 原則として排水溝は、コンクリート造とすること。

イ 雨水排水桝には、深さ15cm以上の泥溜を設けること。

ウ 雨水排水柵蓋は、グレーチング製とすること。

(4) 防護柵

安全対策上必要と認める開渠部分については、ガードレール・フェンス等を設けること。

(5) 吐口の構造

河川管理者と協議のうえ関係法令に準拠して放流先の河川・水路の護岸及び河床をそこなわない構造とすること。

3 調整池

施行区域の排水施設は、有効かつ適切に排水できる河川等に接続しなければならないが、放流先の河川等の排水能力が適切でない場合については、一時雨水を貯留する調整池を設けなければならない。

(1) 調整容量

施行区域の面積が2ha以上の場合は約1014m³/ha（60分貯留）、2ha未満の場合は約507m³/ha（30分貯留）とする。

(参考)

施行区域の面積	地 域	調 整 容 量
0.3ha未満 (小規模)	全 域	約 507 m ³ /ha
0.3ha以上 ～ 2ha未満 (中規模)	全 域	約 507 m ³ /ha
2ha以上(大規模)	全 域	約 1014 m ³ /ha

(2) 適用除外

3,000m²未満の小規模な宅地分譲を目的とした土地利用事業にあつては、雨水を直接放流することができる。ただし、流出抑制を図るため、区画ごとに浸透ますを設置するものとする。

(3) 調整池の設計基準

ア 調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とする。

イ 洪水調節容量の算定方法

流域の面積が50ha未満で到達時間が30分以内の場合洪水規模が年超過確率で50分の1以下のすべての洪水について施行後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の流下能力の値まで調節するとした場合の調整池の調整容量は、次式で求めるものとする。

なお、浸透型流出抑制施設を設置した場合は、地形、地質等の特性や現地における浸透能力等を十分調査した上で、放流先河川等の管理者との協議が整えば、その浸透効果を設計において見込むことができる。

$$V = \left(r_i \times f_1 - \frac{r_c}{2} \times f_2 \right) \cdot 2 \cdot t_i \cdot A \cdot \frac{1}{360}$$

V : 必要調整量 (m³)

f₁ : 施行後の流出係数 (0.9)

f₂ : 施行前の流出係数 (0.6を標準とする)

A : 流域面積 (ha)

r_i : 1時間降雨強度 (122mm/hr)

r_c : 下流無害流量に対応した降雨強度 (28mm/hr を標準とする。)

t_i : 継続時間 (秒) 30分=1,800秒 (約1014m³/ha)

※施行区域の面積が2ha未満の場合は、次式により調整池容量を求めることができる。

$$V = \left(r_i \times f_1 - \frac{r_c}{2} \times f_2 \right) \cdot t_i \cdot A \cdot \frac{1}{360}$$

(参考) 施行面積50ha未満の土地利用において、調整池の設計に用いる各確率年の短時間降雨強度をまとめると下表になる。

降雨強度確率年	降 雨 強 度	摘 要
1 / 1 確率	28 mm / h	下流河川の許容放流量計算に用いる。
1 / 50 //	122 //	調整池の容量計算に用いる。
1 / 100 //	134 //	余水吐の断面計算に用いる。

ウ 余水吐は、100年確率の降雨強度の1.5倍の計画洪水量を排出できるよう断面を決定すること。

エ 放流口は、下流無害流量を排出できるよう断面を決定すること。また原則として放流口の断面積は50mm角以上又はφ50mm以上とすること。

オ 放流口の前面にはスクリーンを設置すること。その表面積は放流口の断面積の少なくとも20倍以上とし、その形状は多面体を標準とする。またスクリーンの網目は5cm以上

とするが、放流口が小さい場合はその径の2/3程度とする。

スクリーンは、内部に溜まったゴミや雑草等を除去できるように開閉式を原則とする。

カ オリフィス板、スクリーンの材質はステンレス製を標準とすること。

キ 放流口前部には沈砂池を設けること。深さは15cm以上とし、常時雨水が滞留することのないよう、原則として水抜きを設けること。

ク 放流口の位置（放流口以降に放流管を設ける場合は、放流管の位置）については、放流先河川等の管理者と協議して決定することになるが、原則として放流河川の1/1対応の水位以上で放流するものとする。また放流口の位置は調整池底より下げること。

ケ 放流口以降の放流管等は、放流口の高さより十分下げ水勾配を付けること。

コ 調整池内には、原則として通常の雨水等が流れる導水路（U字溝等）を設けること。

サ 調整池の周囲には危険防止のため必要に応じ、注意看板、水位標識、フェンス等を設置すること。

(4) 住宅地造成による調整池の取り扱い

ア 整った矩形の敷地を確保すること。

帯状・極端な長方形・長三角形等の不整形としないこと。

イ 周囲には、フェンス等を設置し、管理用の出入り口を設けること。

ネットフェンスを設置する場合は、メッキ品で錆びないものを使用すること。

ウ 調整池に降りるためのコンクリート階段等を設けること。

エ 底部分は、コンクリート張りとし、雨水等が溜まらないよう水勾配を十分付けること。

(5) 場内貯留の取り扱い

ア 場内貯留を行う場合は、予定建築物を考慮して設けること。

イ 外周構造物は、堅固な構造とすること。

ウ 出入り口については、舗装すること。

エ 余水吐については、土砂が流出しないよう堅固な構造とすること。

オ 駐車場兼用調整池においては、ブレーキドラムが濡れると自動車の走行上危険があるので、貯留水深は最大15cmとする。ただし、事務所、工場等の従業員の車を自己の責任で調整池に駐車する場合等、駐車場の利用形態、構造等を考慮して支障がないと認められる場合はこの限りではない。

カ 公園、緑地、広場との兼用調整池は長期的観点から機能低下、維持管理等の問題があるため、河川管理者との協議が整えば設置することができる。

(6) 雨水調整池の適正管理

土地利用事業等で設置された雨水調整池について、有効に機能するよう事業者又は管理者は適正な管理に努めるものとする。

4 浸透型雨水流出抑制施設

調整池を設けない小規模な宅地分譲を目的とした土地利用事業にあつては、雨水浸透施設を設置するものとする。また、雨水調整池を設置した土地利用事業にあつても、できるだけ雨水浸透施設を設置し流出抑制を図るとともに地下水の涵養に努めるものとする。

ただし、水質汚濁防止法第2条第8項に規定する特定地下浸透水及び地下水質を汚染するおそれのある汚水等は浸透させてはならない。

なお、調整池を設けない小規模な宅地分譲を目的とした土地利用事業に設置する雨水浸透ますについては、建物配置等による手戻り（設置場所の変更）が考えられることから、次の場合も設置されたものとして扱う。

- ① 仮設置（配管及び置換材（碎石）等を設置しないで、雨水浸透ますのみを仮に埋設する場合）
- ② 陸置き（雨水浸透ますを事業者が用意し、土地利用事業の完了調査後、倉庫等に保管する場合）

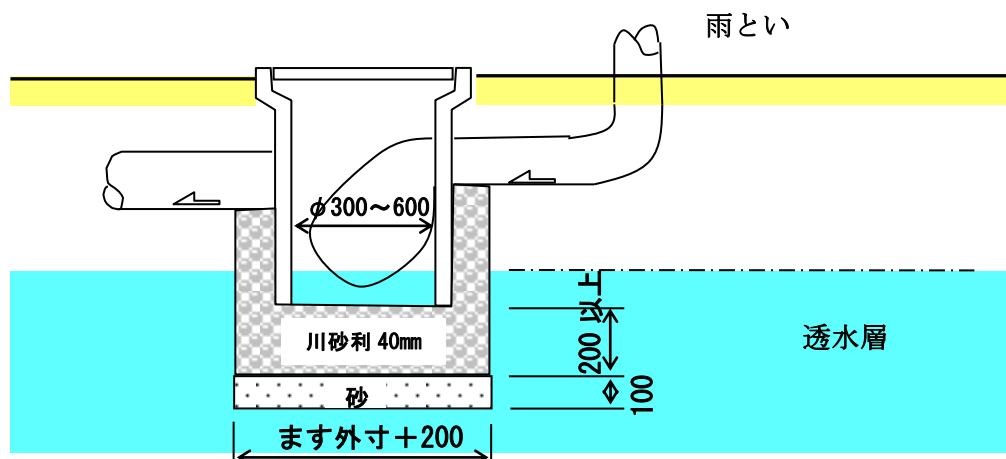
上記のいずれの場合においても、必ず、重要事項説明書に記載し、土地購入者に雨水浸透ますの設置が条件であることを説明すること。

(1) 雨水浸透施設の設置基準

- ア 雨水浸透ますは、1戸につき1箇所以上設置することを標準とする。
- イ 雨水浸透ますには、土砂による目詰まりを避けるため、建築物の屋根に降った雨水のみを流入させること。
- ウ 施行区域内においては、雨水の浸透能力を向上させるため、浸透ますのほか浸透トレンチ、浸透側溝、透水性舗装等を有効に組み合わせるよう努めること。

(2) 雨水浸透ますの構造は次を標準とする。

- ア 浸透枳は、底部をモルタルなどで密封せず、底面部を砂、碎石の順に充填した構造であること。
- イ ますの上部構造は、その集水目的に応じて、宅地ます、U型ます、街渠ます等の通常のます蓋を使用する。



(3) 設置禁止区域

ア 急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、その他地下へ雨水を浸透させることによって、のり面の安全性が損なわれるおそれのある地域、ならびに地下へ雨水を浸透させることによって、他の場所の居住及び自然環境を害するおそれのある地域は浸透型雨水流出抑制施設を設置してはならない。

イ 次の土質の地域は、浸透型雨水流出抑制施設の設置が不適当な区域とする。

(ア) 透水係数が 10^{-5} cm/sec以下である土質

(イ) 空気間げき率が10%以下で土が良く締め固まった土質

(ウ) 粒度分布において、粘土の占める割合が40%以上の土質

(4) 雨水浸透施設の設計

雨水浸透施設の設計は、次に示す調査を実施したうえ地下水位及び浸透量を算定するとともに、現地透水試験を行い雨水浸透施設の構造・規模を決定するものとする。

ア 現地調査

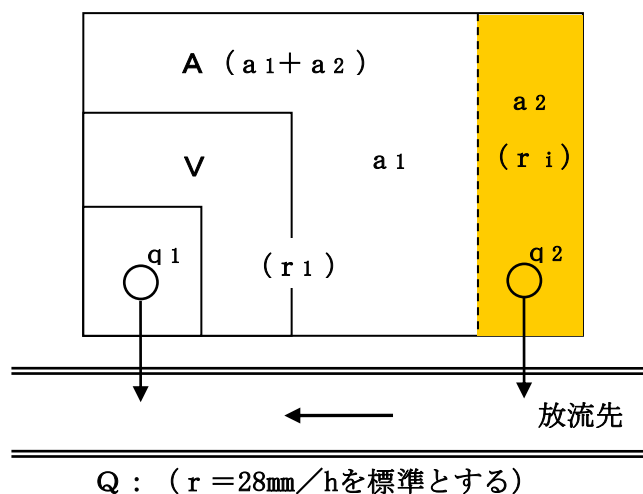
イ 資料調査（地形図、地質図等の既存資料）

ウ 地盤調査（ボーリング調査、土質調査等）

(5) 雨水浸透施設の維持管理

雨水浸透施設は、ゴミ、土砂等の流入によって機能が低下するおそれがあるので、必要な防塵対策を講ずるとともに、清掃等を行い機能維持に努めなければならない。

〈 参 考 〉 水 理 計 算 （調整池の検討）



- A** : 施行全体面積
a₁ : 地区内(調整池)に流入する面積
a₂ : 地区外に流出する面積 (直接放流域)
q₁ : 地区内の流出量
q₂ : 地区外 (直接放流) への流出量
Q : 下流無害流量
 ($r = 28\text{mm/h}$ を標準とする)
V : 必要調整容量

※原則として直接放流域は、施行全体面積の一割以内とすること。

1 下流無害流量 Q (m^3/s)

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A$$

- f** : 流出係数 (0.6)
r : 下流無害降雨強度
 ($r = 28\text{mm/h}$ を標準とする)
A : 施行全体面積 (ha)

2 地区外 (直接放流) における施行後の放流量 q_2 (m^3/s)

$$q_2 = \frac{1}{360} \times f \times r_i \times a_2$$

- f** : 施行後の流出係数 (0.9)
r_i : 1/50 確率 1 時間降雨強度 (122 mm/h)
a₂ : 地区外に流出する面積 (ha)

3 下流無害流量に対応した調整池からの許容放流量 q_1 (m^3/s)

$$q_1 = Q - q_2$$

4 調整池からの許容放流量 (3 の q_1) に対応した降雨強度 r_1 (mm/h)

$$q_1 = \frac{1}{360} \times f \times r_1 \times a_1 \quad \text{より}$$

$$r_1 = \frac{360 \times q_1}{f \times a_1}$$

- q₁** : 地区内の許容放流量 (3 による)
f : 流出係数 (0.6)
a₁ : 地区内 (調整地) に流入する面積 (ha)

5 必要調整量 V (m³)

$$V = (r_i \times f_1 - \frac{r_1}{2} \times f_2) \times 2 \times t_i \times a_1 \times \frac{1}{360}$$

r_i : 1時間降雨強度 (122 mm/h)

f_1 : 施行後の流出係数 (0.9)

r_1 : 許容降雨強度 (4による)

f_2 : 施行前の流出係数 (0.6を標準とする)

t_i : 継続時間 (s) ※ P40. 3 調整池 (1)調整容量を参照

a_1 : 地区内 (調整池) に流入する面積 (ha)

6 放流口断面 a (m²) [原則として、断面は50mm角以上又はφ50mm以上]

$$q_1 = C \times a \times (2 \times g \times h)^{\frac{1}{2}} \text{ より}$$

$$a = \frac{q_1}{C \times (2 \times g \times h)^{\frac{1}{2}}}$$

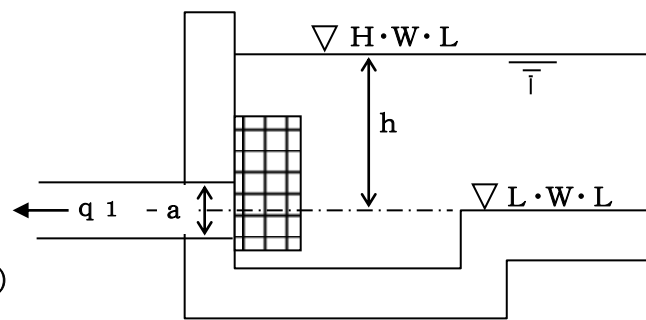
q_1 : 地区内の許容放流量 (3による)

C : 0.6

a : 放流口断面積 (m²)

g : 重力加速度 (9.8m/s²)

h : 水深 (m) ※ H・W・Lから放流口中心まで



7 余水吐越流量 q_3 (m³/s)

$$q_3 = \frac{1}{360} \times f \times r \times a_1 \times 1.5$$

f : 流出係数 (0.9)
 r : 1/100 確率 1 時間降雨強度 (134 mm/h)
 a_1 : 地区内(調整池)に流入する面積 (ha)

8 余水吐越流断面 [$q_4 \geq q_3$ であること]

$$q_4 = \frac{2}{15} \times \alpha \times h \times (2 \times g \times h)^{\frac{1}{2}} \times (3B_0 + 2B_1)$$

q_4 : 越流量 (m³/s)

α : 越流係数 (0.6)

h : 越流水深 (m)

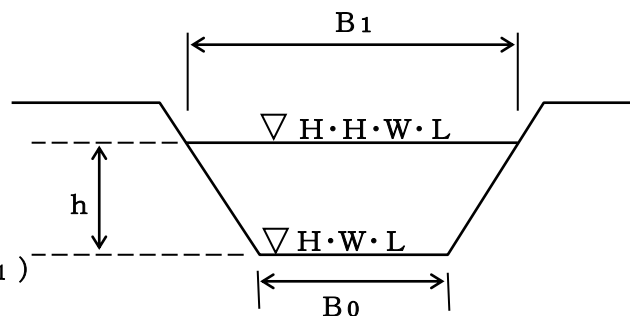
g : 重力加速度 (9.8m/s²)

B_0 : 水通長底幅 (m) [2 m以上]

B_1 : 水通長上幅 (m)

※越流断面の両法面が直の場合 ($B_0 = B_1$)

$$q_4 = 1.77 \times B_0 \times h^{\frac{3}{2}}$$



第5 給水及びガス施設

1 給水及びガス施設の設計について

給水及びガス施設は、区域内人口・予定建築物の用途等により規定される需要に支障をきたさないよう水道事業者及びガス事業者の指示に従い設置すること。

2 関係機関との協議

土地利用計画等が決定次第関係者は、水道事業者及びガス事業者と協議を行い、埋設位置が道路敷となる場合には、道路管理者となる者と協議を行うこと。

第6 環境の保全及び公園等の設計

1 環境の保全

(1) 樹木の保存

施行区域内に優良な樹木の集団又は10mを越える高木が存する場合、その土地を公園、又は緑地として配慮するよう努めることのほか、宅地となる位置についても、できる限り樹木を保存する計画とすること。

(2) 緑地の整備

施行区域内の保存される樹木が全体的に減少となる場合又は、従前より保存されるべき樹木が存在しない場合については、新たな植栽を行うことにより緑地の整備が計られなければならない。

ア 住宅団地の緑化にあつては、住宅団地の良好な環境を計るため、各宅地内には生け垣等による十分な植栽を行うこと。施行面積2ha以上の住宅団地においては、将来的にも良好な環境が確保されるよう緑化協定又は、建築協定を締結するよう努めなければならない。

イ 住宅以外の土地利用事業にあつては、その用途及び、規模に応じて敷地周辺の列植及び高木種の植栽を行うこと。

(3) 緩衝緑地帯

騒音、振動規制法等の環境関連法令又は静岡県生活環境の保全等に関する条例に基づく特定施設を設置する工場、第一種特定工作物等の用に供する目的で行う土地利用事業にあつては、公害の防止が確保されるよう緩衝緑地帯が下表により設けられなければならない。

(施行区域の面積)	(幅 員)	15ha ～ 25ha	15m以上
1ha ～ 1.5ha	4 m以上	25ha以上	20m以上
1.5ha ～ 5ha	5 m以上		
5ha ～ 15ha	10 m以上		

2 公園・緑地及び広場の設計

- (1) 公園・緑地及び広場（以下「公園等」と称する。）の形状は、矩形とし、著しい狭長又は、屈曲であってはならない。また、地形については、ほぼ平坦であること。
- (2) 公園等の位置については、原則として区域のほぼ中央に配置すること。
- (3) 公園等の境界には、見透しの効くメッシュフェンス等を設け、出入口には車止めを設置すること。
- (4) 公園等の出入口は、交差点・折れ曲がり点付近を避け、取合道路との段差を最小とし、スロープにより接続すること。
- (5) 公園等には管理施設として水道栓、休養施設としてベンチを設け、規模により遊戯施設（ぶらんこ・すべり台等）、便益施設（便所・水飲場等）を設け、遊戯施設は「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」に合ったものとする。
- (6) 雨水等を有効に排出するために雨水樹又は、排水溝を設けること。
- (7) 公園等の規模については、下表を参照すること。

公園等の規模一覧表

施行区域面積	公園等の種別	面 積	内 容
0.1ha 以上 ～ 5ha 未満	公 園 緑 地 広 場	3 %以上	3,000㎡未満の小規模な宅地分譲は除く。
5ha 以上 ～ 20ha 未満	公園（予定建築物の用途が住宅以外である場合は公園等）	3 %以上	一カ所300㎡以上 (その内の一ヶ所以上は 1,000 ㎡以上)
20ha 以上	公園（予定建築物の用途が住宅以外である場合は公園等）	3 %以上	一カ所300㎡以上 (その内の二カ所以上は 1,000 ㎡以上)

- (8) 公園等の面積は、平坦部で利用できる有効面積で3 %以上となるようにすること。
- (9) 公園等の場内は、細粒土等敷均し（ $t=10\text{cm}$ ）とすること。
- (10) 公園等の地形・規模等に応じ、低木だけではなく、中高木を取り混ぜて配置すること。

(11) 植栽は、次の表を基準とすること。

	植栽時の樹高	緑地面積100㎡あたり
高木	3.0m以上	2本
中木	1.5m以上	4本
低木	0.3m以上	80本

(12) 緑地の植栽は、外周を優先させること。

(13) 樹種については、別途建設課と協議すること。

(14) 緑陰と景観を考慮し、公園内が見透かし可能な適度の植栽を行なうこと。

(15) 境界に接する植栽は、将来の樹木の成長を考慮した樹種の選定を行い、必要な後退距離を設けること。

(16) 植栽は、土壌改良及び支柱の設置を必要に応じて行なうこと。

第7 地盤の安定及びがけ面の保護

土地利用計画にあつては、施行区域及び、その周辺の地形、地質状況に応じて土質・地下水・気候の調査を行い、設計・施行及び、管理の対策をたてること。

1 地盤の安定（盛土）

(1) 土の締固め

盛土工事を施行しようとするとき、盛土材料には良質山土を用い、締固めは盛土全体に及ぶように下から30cm以下毎に層状に締固めを繰り返すこと。

(2) 地下水の処理

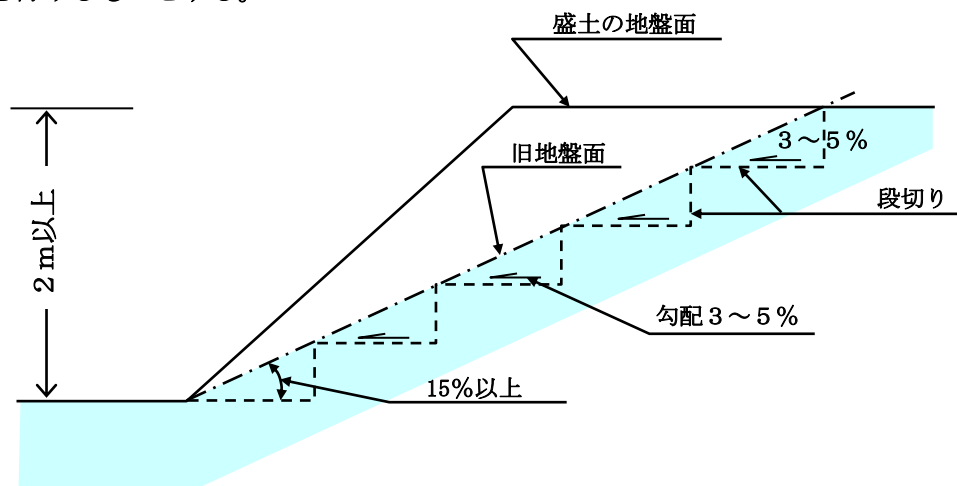
盛土床下面に地下水・浄水・地下浸透水が生ずる恐れのある場合、盲暗渠等を用いて地下水等を排除すること。

(3) 雑物の除去

盛土を施行する地盤にある腐食土・竹木・その他有害な雑物は、施行にあたって除去すること。

(4) 盛土による段切り

盛土を施行する地盤の勾配が著しい場合には、盛土と旧地盤との接する面がすべり面とならないように段切り等の措置をとること。その場合、旧地盤の傾斜が15%以上で盛土厚が2mをこえる場合、この措置をとることとする。また、段切りを行った水平面は、排水のため3～5%の勾配を付けるものとする。



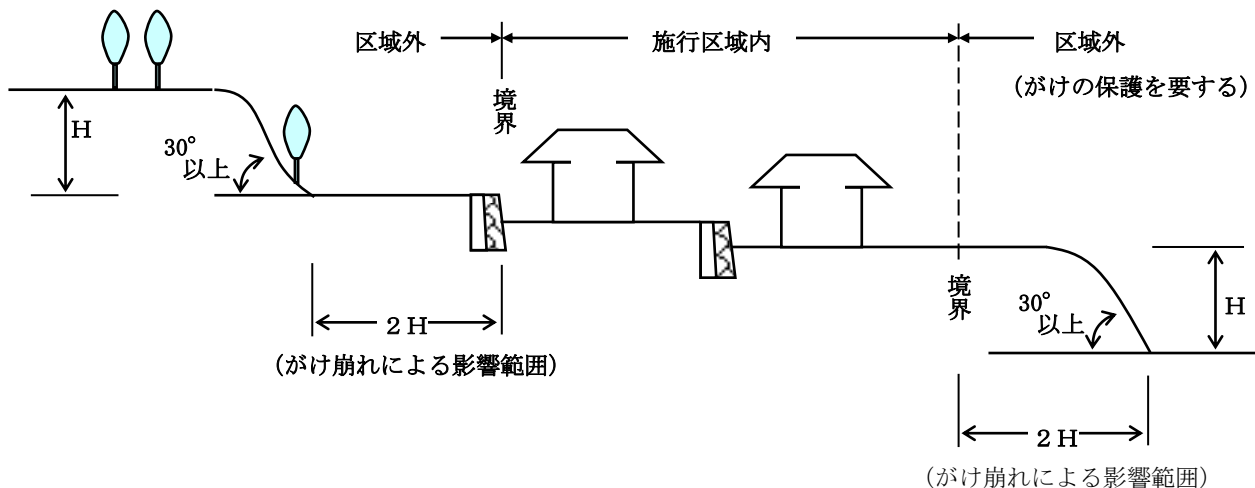
(5) 盛土又は、切土による土留

盛土又は、切土により、土留壁を設置しなければならない時は、原則としてコンクリート壁又は、練石積（ただし、練石積で施行する場合は、高さ5m以下とする。）の擁壁としなければならない。

2 がけ面の保護

施行区域内及び、施行区域外で施行区域に影響を及ぼすがけ面があるときは、擁壁等で安全な

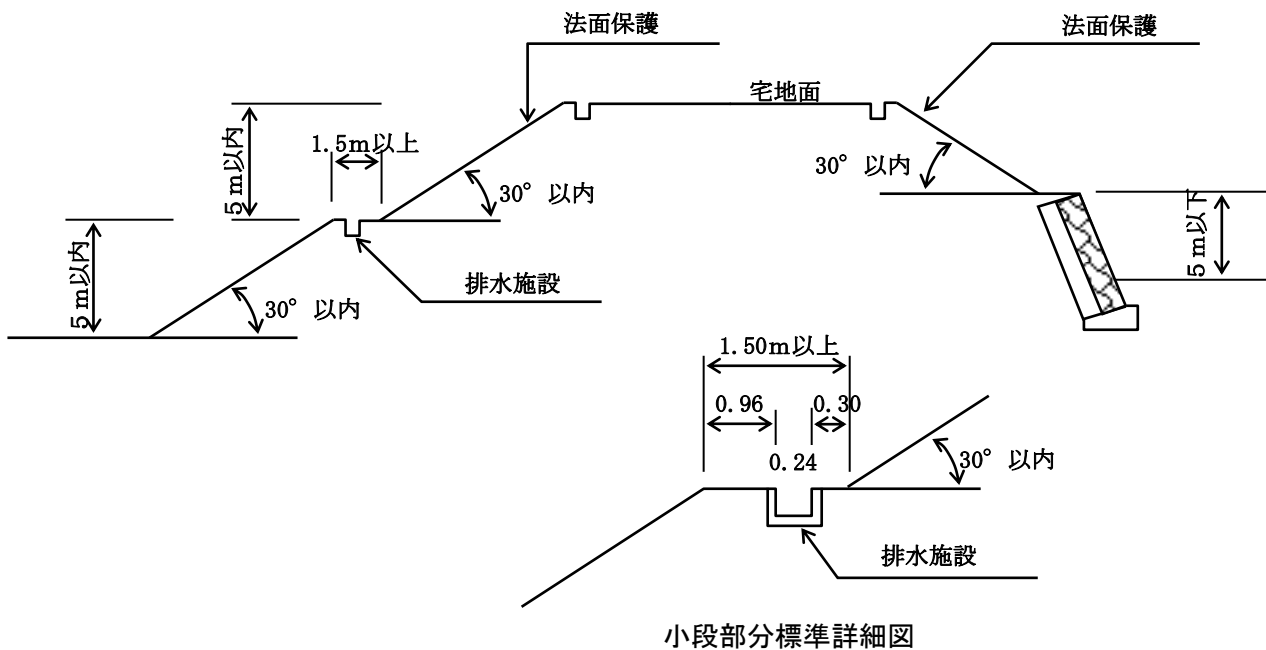
対策が講ぜられていること。



(1) 法面の保護

ア 盛土による法面の勾配は30° 以下（切土の場合は、都市計画法施行規則第23条第1 項による。）として、石張り・芝張り・モルタルの吹付け等により風化等の浸食に対し保護しなければならない。

イ 法面が長大となる場合は、高さ 5 m 以内毎に一ヶ所の小段を設け、排水施設をその小段及び、がけの上部へ設けること。



(2) 擁壁

ア 水抜き穴

都市計画法施行規則第27条第2項で規定されている水抜き穴は、地盤面上の壁の面積 3 m² 以内に少なくとも 1 個の内径 7.5cm以上の硬質塩化ビニールパイプ等の耐水材料を用いたものとする。特に湧水のあるところは、重点的に配置すること。

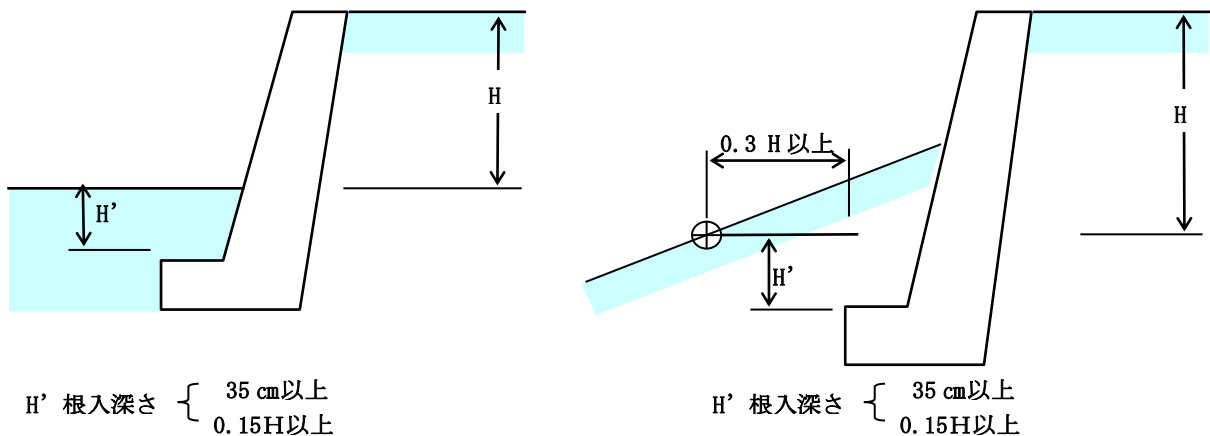
イ 伸縮目地

擁壁の目地は、約15m内毎に区切り、伸縮目地を設けること。地盤の状況及び、工法等を異にする場合も同様とする。

ウ 擁壁の根入深さ

擁壁の根入深さは、35cm以上で、かつ擁壁の見かけ高さの0.15倍以上とする。

下部地表面が、斜面・がけ面又は、風化浸食の恐れのある地盤面であるときは、地盤内の水平面で擁壁の前端より全高さの0.3倍以内の距離の部分が風化浸食の恐れがないと認められる水平面を下部地盤とみなして擁壁の根入深さ及び、擁壁の高さを定める。

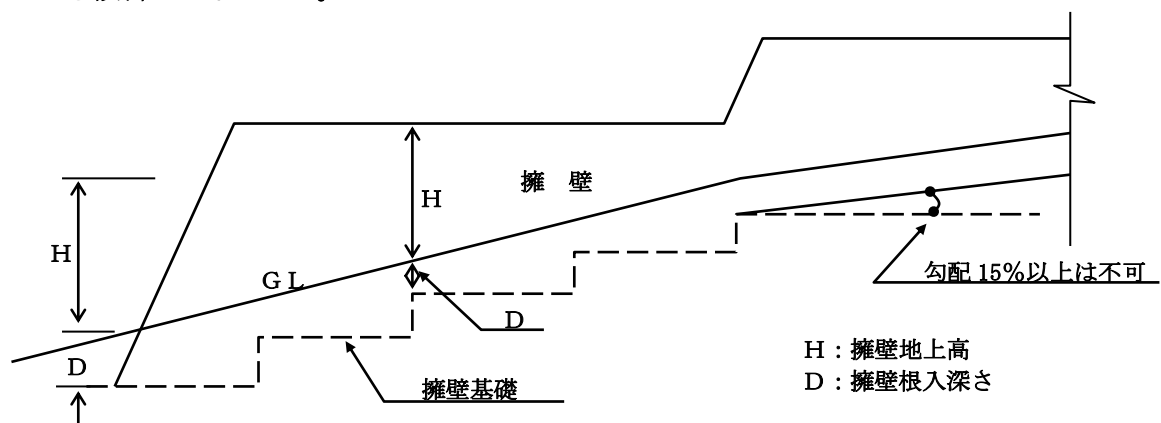


エ 擁壁の基礎又は、基礎地盤

擁壁の基礎地盤が軟弱地盤等で、すべり出し及び、沈下に対して十分な安全が確保できない場合は、擁壁の基礎底面に突出部を設けること。または、杭打ち工事を行うことにより、安全を確保すること。

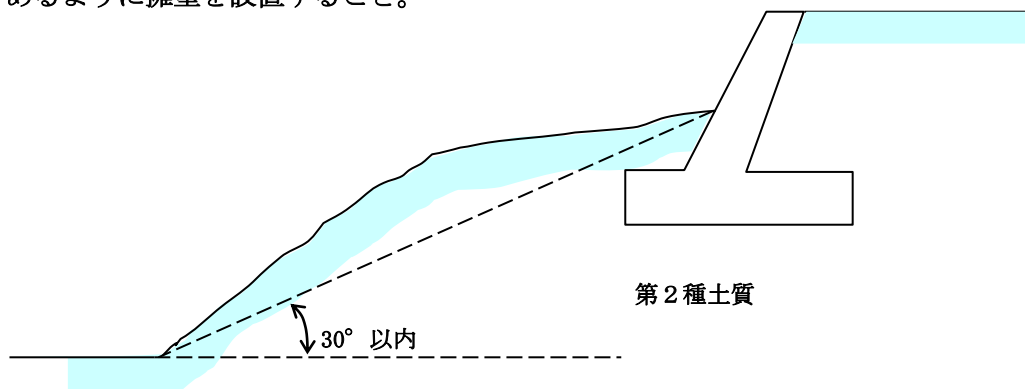
オ 擁壁基礎の段切り

斜面に沿って擁壁を設置する場合において、擁壁正面図にあらわれる底面前端の線は段切り等により、なるべく水平となるようにし、やむを得ない場合においても、100分の15を超える傾斜としないこと。



カ がけ上に設置する擁壁の位置

設置する擁壁の下部地盤が、がけ（又は擁壁）に接近しているときは、上部擁壁底面前端より、下部がけ（又は擁壁）の下端となす角度が、第2種土質（宅地造成等規制法施行令第8条第1項第1号別表第4の土質による）であるときは、 30° 以内の勾配の線の中にあるように擁壁を設置すること。

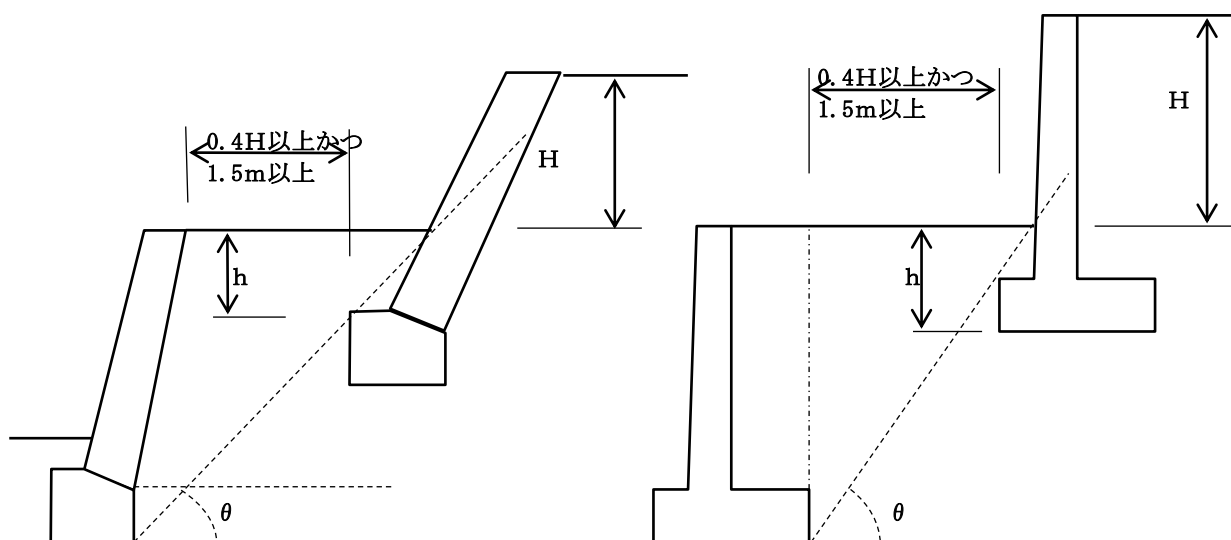


キ 個別の擁壁として扱う擁壁の位置

土質別角度（ θ ）

背面土質	軟岩（風化の著しいものを除く）	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土又は腐植土
角 度 （ θ ）	60°	40°	35°	25°

下図に示す擁壁で上表の θ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の擁壁として設計を行うことが必要である。なお、上部擁壁が表の θ の角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を $0.4H$ 以上かつ $1.5m$ 以上離さなければならない。



第8 公益的施設

- 1 主として住宅の用に供する目的で行う土地利用事業にあつては、当該事業の規模に応じ、必要な公益的施設用地が住居者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で下表を標準として配置に努めること。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときはこの限りではない。

(1) 環境衛生施設（ごみ及び不燃物置場）

住 区 構 成 と 施 設 配 置

近隣住区数			1	2	4
戸 数 人 口	50～150 200～600 (隣保区)	500～1,000 2,000～4,000 (分 区)	2,000～ 2,500 7,000～10,000 (近隣住区)	4,000～ 5,000 14,000～20,000 (地 区)	8,000～10,000 28,000～40,000 (地 区)
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所・託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所 (巡回)	診療所 (各科)		病院 (入院施設) 保 健 所
保 安	防火水槽 (防火栓)	警察派出所 (巡回)	巡査駐在所 消防(救急)派出所		警 察 署 消 防 署
集会施設	集会室	集 会 場			公 民 館
文化施設				図 書 館	
管理施設		管 理 事 務 所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト・公衆電話	郵 便 局 ・ 電 話 交 換 所		
商業施設		日 用 品 店 舗		専門店・スーパーマーケット	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀 行	映画館・娯楽施設

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。この場合において、設置場所、構造、管理等について、関係課と協議すること。ただし、分譲等区画数が20戸未満の場合は、関係自治会と協議し、既存集積所の利用に努めるものとする。

第9 工事期間中の災害防止の措置

1 防災工事の対策

- (1) 気象条件の急変により、災害発生の恐れが生じた場合は、事業者及び工事施行者は、適切な災害防止の措置を講ずること。
- (2) 土地利用事業の施行中、土質の変化・湧水・地盤沈下・道水路の破損・その他の障害等が生じた場合は、市長へ報告するとともに、その状況に即応して、災害防止に対処しなければならない。
- (3) 丘陵地での造成を行う場合、土砂の流出・出水の防止を図るため、防災堰堤・防災調整池を設け、下流部への被害を防ぐこと。

2 交通公害対策

事業者は、下記の事項についてあらかじめ対策を図り、関係機関と協議を行うこととする。

- (1) 土砂運搬ルートを選定
- (2) 工事車両の出入及び通行に係る安全対策
- (3) 交通規制
- (4) 資材運搬道路の常時補修及び路面清掃対策
- (5) 施行区域周辺の砂じん飛散・騒音対策

提出書類一覧表

1 承認申請

●提出部数 正本1部と電子データ※

承認申請に必要な図書の種類	正本
承認申請書	○
事業計画書 (p. 66～作成要領、p. 70～参考書式)	○
各筆調書	○
土地登記簿謄本 (写し可)	○
事前協議の審議結果通知の写し (事前協議対象事業のみ)	○
措置報告書 (事前協議対象事業のみ)	○
協議結果一覧表 (事前協議対象事業を除く)	○
地権者の同意書又は売買契約書 (自己の所有地でない場合)	○
自治会長、事業地周辺への説明経過報告書	○
水理計算書 (下流河川の流下能力検討を含む)	○
土量計算書	○
土砂運搬経路図	○
位置図 (1 / 15,000 程度)	○
案内図 (1 / 2,500 ゼンリン住宅地図可)	○
現況写真	○
公図写	○
現況平面図	○
土地利用計画平面図	○
給排水計画平面図	◎
緑化計画平面図	◎
造成計画平面図	○
造成計画断面図	○
防災施設詳細図	○
各詳細図	○
敷地求積図及び求積表	○
その他必要図書	○

※表中、○印は添付図書、◎印は土地利用計画平面図との併用可を示す。

2 事前協議申出、変更承認申請 (変更届)

●提出部数 正本1部と電子データ※

事前協議申出書	変更承認申請書又は変更届出書
事業計画書 (p. 66～作成要領、p. 70～参考書式)	事業計画書 (p. 66～作成要領、p. 73～参考書式)
各筆調書	変更対照表
地権者の同意書又は売買契約書 (自己の所有地でない場合)	位置図 (1 / 15,000 以上)
位置図 (1 / 15,000 以上)	案内図 (1 / 2,500 ゼンリン住宅地図可)
案内図 (1 / 2,500 ゼンリン住宅地図可)	公図写
公図写	土地利用計画平面図 (変更前、変更後)
土地利用計画平面図	変更部分が見える図面
現況写真	その他必要図書
その他必要図書	

3 工事 (着手・完了) 届 、措置報告書

●提出部数 正本1部と電子データ※

※データ容量が大きいもの (措置報告書、工事着手届等) はメール提出も可

事業計画書等作成要領

1 事業計画書

事業計画書に記載すべき事項は、次のとおりとする。

(1) 事業の名称

事業の名称は事務局（都市政策課）と協議して記入すること。

例）分譲宅地造成事業、工場建設事業、店舗建設事業等

(2) 施行場所

字名まで記入すること。筆数が多い場合は、代表地番ほか何筆とし、別紙に地番一覧表を添付すること。

(3) 用地の現況

地目ごと土地の登記簿謄本の面積を記入し、その合計と実測の合計を記入すること。

(4) 事業計画

ア 生産計画

事業の目的及び営業時間を記載すること。また、工場、事業所等の場合は、生産品目毎の計画生産量を記入すること。

イ 施設計画

申請地内に建設する施設の概要を記入すること。

施設名、構造、階数、延床面積（㎡）、駐車台数、調整池、防火水槽等

(5) 附帯施設計画

ア 道路計画

進入路の接続道路名、幅員及び進入路幅を記入すること。

分譲宅地造成事業については、施行区域内の道路計画についても幅員、延長、構造等を順次要領よくまとめて記入すること。

イ 用水計画

水源については、地下水、表流水、公共水道等を明確にし、取水地点、取水量、取水方法、給水方法等を要領よくまとめて記入すること。

ウ 排水計画

施行区域内及び関連する必要区域について、自然水（雨水）及び雑排水（生活污水）の排水系統を明確にして排水計画を立てるものとし、次の事項に留意すること。

(7) 防災上特に問題が生じる場合は、別途防災施設計画を立てること。

(イ) 流末処理については、施行区域のみでなく、区域外の流末にも配慮すること。

(ウ) 流末処理について、特に問題点がある場合は、その状況及び解決策等を記入すること。

エ 防災計画

防火水槽、消火栓等の消防水利施設については、関係部署と協議を行い、位置、規模、構造等を明記すること。また、調整池については、必要調整容量と調整池容量を記入すること。なお、雨水浸透施設も防災施設として数量、構造等を記入すること。

オ 公害防止計画

騒音、振動、粉じん、ばい煙、ガス、臭気、汚水等の公害の発生が考えられるものについては、その防止計画を具体的に明記すること。また、工事中の公害防止計画及び交通安全対策についても記入すること。

カ 清掃計画

ごみ処理については、関係部署と協議を行い、その処理方法を明確にすること。また、ごみ集積所等の位置、規模、構造等を明記すること。

キ 緑化計画

公園、緑地の面積及び割合について記載し、その計画及び樹種、大きさ、本数等もできる限り明記すること。

(6) 着工予定・竣工予定

関係法令等の手続き期間を考慮した予定とすること。

(7) 資金計画

ア 事業費

年度別に工事費の内訳を記入すること。

イ 資金調達計画

事業に必要な資金の調達方法を記入すること。

(8) その他

ア 施設の管理方法

道水路、公園、調整池等の施設毎に管理者及び管理方法を記入すること。

イ 遺跡の有無

関係部署に確認し有無を記入すること。

2 添付図書

事業計画書に添付する図書は次のとおりとする。

- ・各筆調書
- ・土地登記簿謄本
- ・事前協議の審議結果通知の写し（事前協議対象事業のみ）
- ・措置報告書（事前協議対象事業のみ）

- ・地権者の同意書又は売買契約書（自己の所有地でない場合）、所有権以外の権利者の同意書 様式は任意。
- ・協議結果一覧表（事前協議対象事業を除く）
協議内容は具体的に記載すること。
- ・関係自治会長への説明経過報告書
様式は任意。説明経過報告書は、説明した相手方の氏名、日時、内容、意見、意見に対する回答などを記入すること。なお、説明資料を添付すること。
- ・事業地周辺への説明経過報告書
様式は任意。説明経過報告書は、説明した相手方の氏名、日時、場所、内容、意見、意見に対する回答などを記入すること。原則として申請地が道路、水路等を挟んで隣接する権利者も対象範囲に含めること。なお、説明範囲を図面（公図、ゼンリン等）に明示し、説明資料を添付すること。
- ・水理計算書（下流河川の流下能力検討を含む）
事業区域内排水施設の排水能力及び放流先河川又は水路の流下能力の検討。調整池の容量、放流口及び余水吐の断面検討を行うこと。下流河川の流下能力の検討は原則として2級河川までとする。
- ・土量計算書
施行区域全体の土量を計算すること。
- ・土砂運搬経路図
計画地外からの土砂の搬入又は、計画地外への土砂の搬出がある場合は、運搬経路について明記すること。
- ・位置図（縮尺 1/15,000 程度）
方位、縮尺、事業区域周辺の主要な道路及び交通機関の位置及び名称を記入すること。
- ・案内図（縮尺 1/2,500 ゼンリン住宅地図可）
- ・現況写真
道路、敷地境界、事業区域及び周辺の状況が分かるもの。2方向以上。施行区域を赤枠で明示すること。撮影方向を現況平面図に記入すること。
- ・公図写（縮尺は原則として公図どおりとする。）
土地の地番及び形状について記載すること。なお、事業区域周辺についても適宜表示し、方位、事業区域の境界、地目、地積、所有権者、転写日を記入すること。

(施行区域を赤枠で明示すること。公共用地は、公道—赤色、水路等—水色、堤・畦畔—灰色で着色すること。)

- ・現況平面図（縮尺 1/1,000 以上）

方位、縮尺を記入すること。施行区域を赤枠で明示すること。施行区域及び周辺の状況（標高及び地形、道路・排水路等の状況）が明瞭に分かること。

- ・土地利用計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）

施行区域を赤枠で明示し、建物、工作物、その他事業の中で築造する施設をもれなく記載し、主要な構造物についてはその標高も記載すること。また、土地の利用目的ごとに着色し、その面積及び割合を記載すること。（凡例を付けること。）
なお、宅地分譲の場合は、区画ごとに番号、計画地盤高、面積を記載すること。

- ・給排水計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）

給排水施設の位置、形状等を明示すること。なお、給排水の系統をそれぞれの高低差がわかるように明示すること。地表面等の排水方向も併せて記入すること。

- ・緑化計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）

公園、緑地等の位置、形状、面積、出入口、樹種等を記載すること。また、緑化計画求積図を添付すること。

- ・造成計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）

切土、盛土の位置、土留壁その他造成にあたって必要とされる施設のすべてを記載すること。また、主要な構造物については、その高さ及び延長等を記入すること。切土＝黄、盛土＝赤で着色すること。

- ・造成計画断面図（縮尺縦 1/100 ～ 1/200、横 1/250 ～ 1/1,000 を標準とする。）

現況及び計画断面を記載すること。土留壁その他造成にあたって必要とされる施設及びその計画高を記載すること。切土＝黄、盛土＝赤で着色すること。

- ・防災施設詳細図（縮尺は適宜）

調整池、防火水槽その他の防災施設の位置、構造を記載すること。また、既存の消防水利を利用する場合にあっては、それらの位置を示す図面を添付すること。

- ・各詳細図（縮尺は適宜）

事業の中で設置する排水施設や土留壁等の各種構造物の詳細を記載すること。

- ・敷地求積図及び求積表（縮尺 1/1,000 以上）

- ・その他必要図書

事業計画書

(1) 事業の名称																					
(2) 施行場所																					
(3) 用地の現況	(ア) 現況地目及び面積 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">宅地</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">㎡</td> <td style="width: 33%;">原野</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">㎡</td> <td style="width: 14%;"></td> </tr> <tr> <td>田</td> <td style="text-align: center;">㎡</td> <td>雑種地</td> <td style="text-align: center;">㎡</td> <td style="text-align: center;">計</td> </tr> <tr> <td>畑</td> <td style="text-align: center;">㎡</td> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">㎡</td> <td style="text-align: center;">(実測</td> </tr> <tr> <td>山林</td> <td style="text-align: center;">㎡</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">㎡)</td> </tr> </table> (イ) 用地の取得状況 (ロ) 用地の取得計画	宅地	㎡	原野	㎡		田	㎡	雑種地	㎡	計	畑	㎡	その他	㎡	(実測	山林	㎡			㎡)
宅地	㎡	原野	㎡																		
田	㎡	雑種地	㎡	計																	
畑	㎡	その他	㎡	(実測																	
山林	㎡			㎡)																	
(4) 事業計画 ア 生産計画 イ 施設計画																					
(5) 附帯施設計画 ア 道路計画																					
イ 用水計画	(ア) 給水対象（推定）人口 (イ) 1日最大必要量 (ロ) 水源 (ハ) 取水地点 (ニ) 取水量 (ホ) 取水方法 (ヘ) 給水方法																				
ウ 排水計画	(ア) 自然水の排水量 (イ) 雑用水の排水量 (ロ) 流末処理																				
エ 防災計画																					

オ 公害防止計画	(ア) 騒音 (イ) 振動 (ロ) 粉じん (エ) ばい煙 (オ) ガス (カ) 臭気 (キ) 汚水 (ク) 工事中の公害防止計画及び交通安全対策																																																												
カ 清掃計画	(ア) し尿処理 a 対象人員及び処理量 b 処理方法 c 放流先 (イ) ごみ処理 a 処理量 b 処理方法																																																												
キ 緑化計画	(ア) 公園 (イ) 緑地 (ロ) その他																																																												
(6) 工期 (予定)	着工予定 令和 年 月 日 竣工予定 令和 年 月 日																																																												
(7) 資金計画	<table border="1"> <tr> <td colspan="5">ア 事業費 (単位:千円)</td></tr> <tr> <td>区 分</td><td>事 業 費</td><td>年度</td><td>年度</td><td>年度</td></tr> <tr> <td>用 地 費</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>工 事 費</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>そ の 他</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>計</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td colspan="5">イ 資金調達計画 (単位:千円)</td></tr> <tr> <td>区 分</td><td>事 業 費</td><td>年度</td><td>年度</td><td>年度</td></tr> <tr> <td>自 己 資 金</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>借 入 金</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>そ の 他</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>計</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	ア 事業費 (単位:千円)					区 分	事 業 費	年度	年度	年度	用 地 費					工 事 費					そ の 他					計					イ 資金調達計画 (単位:千円)					区 分	事 業 費	年度	年度	年度	自 己 資 金					借 入 金					そ の 他					計				
ア 事業費 (単位:千円)																																																													
区 分	事 業 費	年度	年度	年度																																																									
用 地 費																																																													
工 事 費																																																													
そ の 他																																																													
計																																																													
イ 資金調達計画 (単位:千円)																																																													
区 分	事 業 費	年度	年度	年度																																																									
自 己 資 金																																																													
借 入 金																																																													
そ の 他																																																													
計																																																													

(8) その他 ア 施設の管理方法	(ア) 道水路 (イ) 公園 (ウ) 調整池 (エ) その他
イ 遺跡の有無	有 ・ 無
連絡先 名称（担当者） 電話番号 メールアドレス	

事業計画書（変更承認申請）

	変 更 前	変 更 後
(1) 事業の名称		
(2) 施行場所		
(3) 用地の現況	(ア) 現況地目及び面積 宅地 m² 田 m² 畑 m² 山林 m² 原野 m² 雑種地 m² その他 m² 計 m² (実測 m²) (イ) 用地の取得状況 (ロ) 用地の取得計画	
(4) 事業計画 ア 生産計画 イ 施設計画		
(5) 附帯施設計画 ア 道路計画		
イ 用水計画		
ウ 排水計画		
エ 防災計画		
オ 公害防止計画		
カ 清掃計画		
キ 緑化計画		
(6) 工期（予定）		
(7) 資金計画		
(8) その他 ア 施設の管理方法		
イ 遺跡の有無		
連 絡 先 名 称（担当者） 電 話 番 号 メー ル ア ド レ ス		

各 筆 調 書

[illegible]

※備考欄に借地・売買等を記載すること。

協議結果一覧表

事業名称： _____ 事業場所： _____

部署名	協議事項	協議年月日及び 協議担当者氏名
危機管理課		
生活安心課		
環境課 環境係 田代環境プラザ		
環境課 衛生係 阿知ヶ谷旧清掃センター		
障害福祉課		
農業振興課 (農業委員会)		
農林整備課		
商工課		
都市政策課		
すぐやる課		
建設課		
建築住宅課		
企業立地推進課		
水道課		
下水道課		
博物館課		
島田消防署		
島田警察署交通課		

その他の課・機関（国・県）等についても、事業内容に応じて追加すること。

土地利用事業 電子データ申請書の作成要領

1 電子データ申請書の作成について

申請書の内容は、全て PDF (Portable Document Format) データに変換して下さい。

変換した PDF データは、CD-R 又は DVD-R に保存し、土地利用事業計画承認申請書（紙による）等と併せて 1 部提出して下さい。また、PDF データは 1 つのファイルにまとめて提出をお願いします。

押印及び署名がある書面等については、スキャナー等で PDF データに変換して下さい。

2 PDF データの仕様について

PDF データは、下表の仕様を参考にして下さい。

項 目	仕 様	備 考
推奨ソフト	Adobe Acrobat DC Just PDF	
ファイルバージョン	PDF1.7 以上	
解像度	図面・写真：600dpi 程度 その他：300dpi 程度	
媒体	CD-R 又は DVD-R	
色	原則、カラー	
透過性	図面等に上塗りがある場合は、下地の図及び文字等が見えること。	

3 CD-R 等のラベルの作成について

電子データ申請書の CD-R 等には、以下の【表示内容】参考にラベル等を貼付けるか又は直接印刷して下さい。

ラベル作成（例）



【表示内容】

分譲宅地造成事業／中央町
〇〇〇株式会社
申請日：令和〇年〇月〇日

4 タイトル（しおり）の作成について

PDFの「しおり」機能を利用し、下表のとおり「しおり」を作成して下さい。

（1）承認申請の場合

第1階層		第2階層	
1	申請書（表紙）		
2	事業計画書		
3	各筆調書	3-1	各筆調書
		3-2	土地登記簿謄本
4	事前協議	4-1	審議結果通知の写し
		4-2	措置報告書
		4-3	協議結果一覧表
5	地元説明	5-1	地権者の同意書又は売買契約書
		5-2	関係自治会長への説明経過報告書
		5-3	事業地周辺への説明経過報告書
6	計算書	6-1	水理計算書
		6-2	土量計算書
		6-3	土砂運搬経路図
7	位置図等	7-1	位置図
		7-2	案内図
		7-3	公図写
		7-4	現況写真
8	図面	8-1	現況平面図
		8-2	土地利用計画平面図
		8-3	給排水計画平面図
		8-4	緑化計画平面図
		8-5	造成計画平面図
		8-6	造成計画断面図
		8-7	防災施設詳細図
		8-8	各詳細図
		8-9	敷地求積図及び求積表
		8-10	その他必要図書（建築物の平面・立面図等）

なお、提出不要な資料については、以下を参考にタイトルの前に【無し】と明記し、当該ページは、タイトルのみ明記して下さい。

【作成例】

3 事前協議

3-1 【無し】 審議結果通知の写し

3-2 【無し】 措置報告書

(2) 事前協議申出の場合

第 1 階層	第 2 階層
1 届出書（表紙）	
2 事業計画書	
3 各筆調書	3-1 各筆調書
	3-2 地権者の同意書又は売買契約書
4 位置図等	4-1 位置図
	4-2 案内図
	4-3 公図写
	4-4 現況写真
5 図面	5-1 土地利用計画平面図
	5-2 その他必要図書

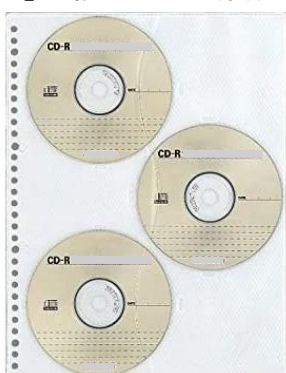
(3) 変更承認申請及び変更届出書の場合

第 1 階層	第 2 階層
1 変更承認申請書又は変更届出書	
2 事業計画書	
3 変更対照表	
4 位置図等	4-1 位置図
	4-2 案内図
5 図面	5-1 土地利用計画平面図（変更前）
	5-2 土地利用計画平面図（変更後）
	5-3 その他必要図書（変更前）
	5-4 その他必要図書（変更後）

5 電子データ申請書の提出方法について

電子データ申請書は、以下のような収納ケースにより紙申請書（正）に綴じ込んで下さい。

【収納ケース（例） 1】



【収納ケース（例） 2】



協 議 先 一 覧 表

令和 8 年 4 月 1 日現在

事業の内容に応じて、関係部署の担当者と協議すること。

部 署 名	お も な 協 議 項 目
危 機 管 理 課	消防水利施設（防火水槽・消火栓等）、洪水・土砂災害に関すること
生 活 安 心 課	交通安全対策、通学路の安全確保に関すること
環境課 環境係 田代環境プラザ	公害防止・環境保全、最終処分場その他廃棄物処理施設、地下水利用、太陽光発電施設等に関する法律に関すること
環境課 衛生係 阿知ヶ谷旧清掃センター	ごみ置場の設置に関すること 墓地・埋葬等に関する法律に関すること
障 害 福 祉 課	静岡県福祉のまちづくり条例に関すること
農 業 振 興 課 （農業委員会）	農用地除外、農地転用に関すること
農 林 整 備 課	森林法の手続き、農業用排水路等の新設、改良、土地改良事業に関すること
商 工 課	大店立地法に関すること
都 市 政 策 課	市土地利用、都市計画法（開発許可等）・地区計画、都市計画施設（都市計画道路等）、国土利用計画法、公拓法、路外駐車場の届出、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、国土調査、景観法・屋外広告物に関すること
す ぐ や る 課	道路、河川の維持・管理、公共用地境界立会い、砂利採取法、国交省所管国有財産に関すること
建 設 課	道路、河川の整備計画、急傾斜地に関すること 公園、緑地の保全・緑化計画に関すること
建 築 住 宅 課	建築基準法、静岡県建築基準条例、建設リサイクル法、建築協定に関すること
企業立地推進課	工場立地法、新東名島田金谷 IC 周辺まちづくり基本計画に関すること
水 道 課	上水道、簡易水道に関すること
下 水 道 課	公共下水道、合併浄化槽に関すること
博 物 館 課	埋蔵文化財に関すること
島 田 消 防 署	消防水利施設（防火水槽・消火栓等）、消防法に関すること
島田警察署交通課	道路交通に関すること

* その他の課・機関（国・県）等についても、事業内容に応じて協議すること。

土地利用事業の適正化に関する指導要綱

関係資料

令和 8 年 4 月 1 日

編集・発行 島田市都市基盤部都市政策課

ISY