

改正

平成18年3月9日告示第18号

平成20年3月31日告示第61号

平成21年3月31日告示第69号

平成24年9月28日告示第159号

平成30年3月30日告示第77号

令和2年12月28日告示第238号

令和5年5月26日告示第135号

袋井市土地利用事業に係る一般基準、個別基準及び技術基準

第1 一般基準、個別基準及び技術基準

土地利用事業の基準は、一般基準、個別基準及び技術基準とする。

第2 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。

1 土地利用事業は、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) 用途地域 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。

(2) 農業地域 農用地区域で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。

(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 保安林及び保安施設地区以外の森林地区 次に掲げる森林の区域内においては、原則として土地利用事業は認めないものとする。

(ア) 地域森林計画において、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

(イ) 飲用水、かんがい用水等の水源として依存度の高い森林

(ウ) 地域森林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

(エ) 地域森林計画において更新を確保するための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

(オ) 優良人工造林地又はこれに準ずる天然林

(4) 用途地域、農業地域及び森林地域のうち、前各号に掲げる地域以外の地域

(5) 袋井市総合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。

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) 鳥獣の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

(3) 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）及び袋井市文化財保護条例（平成17年袋井市条例第84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区域を含まないこと。

(1) 土地改良事業等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

(2) 林道整備等の林業公共投資の受益地

(3) 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林及び保安施設区域

(4) 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

(5) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく災害危険区域

(6) 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

(7) 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 施行区域内の土地については、施行区域内の私有地の面積の100パーセントについて地権者の同意が得られていること。

5 袋井市土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成17年袋井市告示第221号。以下「指導要綱」という。）第8条第1項の承認に係る土地利用事業に関する工事は、原則として、同項の承認後5年以内に完了するものであること。

第3 個別基準

1 住宅地

住宅地（常時使用する独立住宅）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業の個別基準は、次の表のとおりとする。

区分	個別基準
環境	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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区分して施行すること。</p> <p>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。</p> <p>ウ 植栽は、次により行うこと。</p> <p>(ア) 施行区域内の表土を活用すること。</p> <p>(イ) 現存樹木を移植し、活用すること。</p> <p>(ウ) 環境に適合した樹種を選定すること。</p> <p>(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。</p> <p>エ 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。</p> <p>(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、十分配慮した措置方法を明示すること。</p> <p>(5) 河川又は農業用排水路が汚水、土砂等の流入により影響を受けるおそれのある場合には、原則として当該利害関係者の同意等を得られていること。</p> <p>(6) 施行面積が3,000平方メートル以上の場合は、消火栓、防火水槽の設置について袋井市消防本部と協議すること。</p>
施設	<p>(1) 画地の面積は、200平方メートル以上とすること。</p> <p>(2) 公園及び緑地（以下「公園等」という。）の設置については、次によること。</p> <p>ア 事業者は、次の施行区域の面積の区分に応じ、施行区域の実面積に次に定め</p>

	<p>る数値を乗じた面積以上の公園等を確保すること。ただし、施行区域の面積が3,000平方メートル未満の場合は、宅地内緑地として確保すること。</p> <p>(ア) 1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満 100分の1</p> <p>(イ) 2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満 100分の2</p> <p>(ウ) 3,000平方メートル以上 100分の6</p> <p>イ 事業者は、公園等を設置するに当たって、市と緑化計画について協議すること。</p> <p>(3) 水道施設の設置については、あらかじめ関係課と協議をし、給水量及び維持管理の方法等が明確にされていること。この場合において、給水量は、水道事業管理者の承諾量とすること。</p> <p>(4) 排水路は、原則として開渠(きよ)とし、排水系統を明確にすること。</p> <p>(5) ごみ集積所の設置は、その要否、設置場所(ごみ収集車が容易に横づけできる道路に面した場所)、規模等について関係課と協議すること。</p> <p>(6) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、公共下水道供用開始区域内にあっては排水設備(污水管、污水ます等)を設置し公共下水道へ接続することにより行うものとし、公共下水道供用開始区域外にあっては合併浄化方式又は集中合併処理方式(流量変動に対処しうるものをいう。以下同じ。)により行い、浄化槽の機能が十分発揮できるように保守点検及び維持管理に努めるものとする。</p> <p>(7) 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。</p>
防災	<p>(1) 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。この場合において、改修規模は、河川管理者と協議すること。</p> <p>(2) 河川の新設又は改修をする場合の構造は、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。</p> <p>(3) 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>(4) 第1号による河川及び水路の改修ができない場合は、調整池を設置すること。この場合において、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に対し不足するときは、原則としてその不足分を改修すること。</p> <p>(5) 造成工事によって生ずる流出土砂の防止は、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。</p> <p>(6) 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。ただし、盛土ののり長が20メートル以上となる場合は、原則としてのり長の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。</p>
道路	<p>(1) 施行区域内に接続する道路は、次による。</p> <p>ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満にあつては、有効幅員が6メートル以上の道路に接続しなければならない。</p> <p>ただし、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には、4メートルとすることができる。</p> <p>イ 施行区域の面積が3,000平方メートル以上にあつては都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条の規定に基づき拡幅改良すること。</p> <p>(2) 幹線道路の認定道路への取付けは、道路管理者と協議すること。この場合において、構造は道路構造令（昭和45年政令第320号）に適合すること。</p> <p>(3) 道路等ののり面は、隣接地の建築物、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>(4) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は、道路構造令によること。ただし、位置の指定の道路にあつては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4によること。</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、付替えを要しないときは工事の着手までに、付替えを要するときは当該付替工事完了後土地利用事業の工事の完了までに、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</p>

	<p>よりその未買収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) 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、区画の再分割の防止、緑地の保全等について、売買契約書に明記する等の措置が明確にされていること。</p> <p>(6) 事業者は、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、その取扱いについて袋井市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議すること。埋蔵文化財が所在する場合は、文化財保護法第57条の2の規定により、土地利用事業の工事着手前に発掘調査を実施すること。この場合には、土地利用事業承認後に行うこと。また、工事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、教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p> <p>(7) 3階以上になるものについては、電波障害に関する調査を行い、電波障害が想定される場合については、その対策を講じること。</p> <p>(8) 前各号の個別基準欄に定めるもののほか、土地利用事業に関する計画が、都市計画法第33条の規定による開発行為許可基準に適合したものであること。また、県土地利用事業に当たっては、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱の指導基準に適合していること。</p>
--	--

2 マンション

マンション（分譲及び集合住宅）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業の個別基準は、次の表のとおりとする。

区分	個別基準
環境	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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区分して施</p>

	<p>行すること。</p> <p>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。</p> <p>ウ 植栽は、次により行うこと。</p> <p>(ア) 施行区域内の表土を活用すること。</p> <p>(イ) 現存樹木を移植し、活用すること。</p> <p>(ウ) 環境に適合した樹種を選定すること。</p> <p>(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。</p> <p>エ 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。</p> <p>(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、十分配慮した措置方法を明示すること。</p> <p>(5) 建築物の高さは、地盤高より20メートル以下とすること。ただし、当該地域の風致景観に著しい支障がないと認められる場合は、この限りではない。</p> <p>(6) 河川又は農業用排水路が汚水、土砂等の流入により影響を受けるおそれのある場合には、原則として当該利害関係者の同意等を得られていること。</p> <p>(7) 施行面積が3,000平方メートル以上の場合には、消火栓、防火水槽の設置について消防本部と協議すること。</p> <p>(8) 近隣商業地域、商業地域及び準工業地域については、第1号から第5号までの規定は適用しない。</p>
施設	<p>(1) 公園等の設置について</p> <p>ア 事業者は、次の施行区域の面積の区分に応じ、施行区域の実面積に次に定める数値を乗じた面積以上の公園等を確保すること。</p> <p>(ア) 1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満 100分の4</p> <p>(イ) 2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満 100分の5</p> <p>(ウ) 3,000平方メートル以上 100分の6</p> <p>イ 事業者は、公園等を設置するに当たって、市と緑化計画等について協議すること。</p> <p>(2) 水道施設の設置については、あらかじめ関係課と協議をし、給水量及び維持</p>

	<p>管理の方法等が明確にされていること。この場合において、給水量は、水道事業管理者の承諾量とすること。</p> <p>(3) 排水路は、原則として開渠とし、排水系統を明確にすること。</p> <p>(4) ごみ集積所の設置は、その要否、設置場所（ごみ収集車が容易に横づけできる道路に面した場所）、規模等について関係課と協議すること。</p> <p>(5) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、公共下水道供用開始区域内にあっては排水設備（污水管、污水ます等）を設置し公共下水道へ接続することにより行うものとし、公共下水道供用開始区域外にあっては合併浄化方式又は集中合併処理方式により行い、浄化槽の機能が十分発揮できるように保守点検及び維持管理に努めるものとする。</p> <p>(6) 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。</p> <p>(7) 近隣商業地域、商業地域及び準工業地域における土地利用事業については、第1号の規定は適用しない。</p>
防災	<p>(1) 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。この場合において、改修規模は、河川管理者と協議すること。</p> <p>(2) 河川の新設又は改修をする場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいていること。</p> <p>(3) 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>(4) 第1号による河川及び水路の改修ができない場合は、調整池を設置すること。この場合において、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に対し不足するときは、原則としてその不足分を改修すること。</p> <p>(5) 造成工事によって生ずる流出土砂の防止は、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。</p>

	<p>(6) 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。ただし、盛土ののり長が20メートル以上となる場合は、原則としてのり長の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。</p>
道路	<p>(1) 施行区域内に接続する道路は、次による。</p> <p>ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満にあつては、有効幅員が6メートル以上の道路に接続しなければならない。</p> <p>ただし、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には、4メートルとすることができる。</p> <p>イ 施行区域の面積が3,000平方メートル以上にあつては、都市計画法第33条の規定に基づき拡幅改良すること。</p> <p>(2) 幹線道路の認定道路への取付けは、道路管理者と協議すること。この場合において、構造は道路構造令に適合すること。</p> <p>(3) 道路等ののり面は、隣接地の建築物、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>(4) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は、道路構造令によること。ただし、位置の指定の道路にあつては、建築基準法施行令第144条の4によること。</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、付替えを要しないときは工事の着手までに、付替えを要するときは当該付替工事完了後土地利用事業の工事の完了までに、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未買収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) 販売を開始する時期は、防災工事完了届の受理後であること。</p> <p>(6) 事業者は、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、その取扱いについて教育委員会と協議すること。埋蔵文化財が所在</p>

	<p>する場合は文化財保護法第57条の2の規定により、土地利用事業の工事着手前に発掘調査を実施すること。この場合には、土地利用事業承認後に行うこと。また、工事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、教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p> <p>(7) 駐車場は、戸数分以上を確保すること。また、駐車場の乗り入れは道路からの直接出入りは避けること。</p> <p>(8) 3階以上になるものについては、電波障害に関する調査を行い、電波障害が想定される場合については、その対策を講じること。</p> <p>(9) 建築工事中周辺地域に騒音、振動その他の建築公害について、十分な対策がなされていること。</p> <p>(10) 前各号の個別基準欄に定めるもののほか、土地利用事業に関する計画が、都市計画法第33条の規定による開発行為許可基準に適合したものであること。また、県土地利用事業に当たっては、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱の指導基準に適合していること。</p> <p>(11) 近隣商業地域及び商業地域における土地利用事業については、第8号は適用しない。</p>
--	--

3 工場

工場の建設の用に供する土地利用事業は、原則として用途地域に立地することとし、その個別基準は、次の表のとおりとする。

区分	個別基準
環境	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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区分して施行すること。</p> <p>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</p>

	<p>て保全措置が講ぜられていること。</p> <p>ウ 植栽は、次により行うこと。</p> <p>(ア) 施行区域内の表土を活用すること。</p> <p>(イ) 現存樹木を移植し、活用すること。</p> <p>(ウ) 環境に適合した樹種を選定すること。</p> <p>(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。</p> <p>エ 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。</p> <p>(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、十分配慮した措置方法を明示すること。</p> <p>(5) 河川又は農業用排水路が汚水、土砂等の流入により影響を受けるおそれのある場合には、原則として当該利害関係者の同意等を得られていること。</p> <p>(6) 施行面積が3,000平方メートル以上の場合には、消火栓、防火水槽の設置について消防本部と協議すること。</p>
施設	<p>(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。</p> <p>(2) 公園等の設置について</p> <p>ア 事業者は、次の施行区域の面積の区分に応じ、施行区域の実面積に次に定める数値を乗じた面積以上の公園等を確保すること。</p> <p>(ア) 1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満 100分の4</p> <p>(イ) 2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満 100分の6</p> <p>(ウ) 3,000平方メートル以上 100分の8</p> <p>イ 事業者は、公園等を設置するに当たって、市と緑化計画を協議すること。</p> <p>(3) 水道施設の設置については、あらかじめ関係課と協議をし、給水量及び維持管理の方法等が明確にされていること。この場合において、給水量は、水道事業管理者の承諾量とすること。</p> <p>(4) 排水路は、原則として開渠とし、排水系統を明確にすること。</p> <p>(5) 施行区域内のごみは、法令等に従い適正に処理すること。</p> <p>(6) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、公共下水道供用開始区域内にあって</p>

	<p>は排水設備（污水管、污水ます等）を設置し公共下水道へ接続することにより行うものとし、公共下水道供用開始区域外にあっては合併浄化方式又は集中合併処理方式により行い、浄化槽の機能が十分発揮できるように保守点検及び維持管理に努めるものとする。</p> <p>(7) 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。</p>
防災	<p>(1) 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。この場合において、改修規模は、河川管理者と協議すること。</p> <p>(2) 河川の新設又は改修をする場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいていること。</p> <p>(3) 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>(4) 第1号による河川及び水路の改修ができない場合は、調整池を設置すること。この場合において、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に対し不足するときは、原則としてその不足分を改修すること。</p> <p>(5) 造成工事によって生ずる流出土砂の防止は、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。</p> <p>(6) 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。ただし、盛土ののり長が20メートル以上となる場合は、原則としてのり長の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。</p>
道路	<p>(1) 施行区域内に接続する道路は、次による。</p> <p>ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満にあっては、有効幅員が6メートル以上の道路に接続しなければならない。</p> <p>ただし、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には、4メートルとすることができる。</p>

	<p>イ 施行区域の面積が3,000平方メートル以上にあつては、都市計画法第33条の規定に基づき拡幅改良すること。</p> <p>(2) 幹線道路の認定道路への取付けは、道路管理者と協議すること。この場合において、構造は道路構造令に適合すること。</p> <p>(3) 道路等ののり面は、隣接地の建築物、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>
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、付替を要しないときは工事の着手までに、付替を要するときは当該付替工事完了後土地利用事業の工事の完了までに、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未買収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) 公害防止協定について、関係課と協議すること。</p> <p>(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。</p> <p>(6) 事業者は、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、その取扱いについて教育委員会と協議すること。埋蔵文化財が所在する場合は文化財保護法第57条の2の規定により、土地利用事業の工事着手前に発掘調査を実施すること。この場合には、土地利用事業承認後に行うこと。また、工事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、教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p> <p>(7) 3階以上になるものについては、電波障害に関する調査を行い、電波障害が想定される場合については、その対策を講じること。</p> <p>(8) 前各号の個別基準欄に定めるもののほか、土地利用事業に関する計画が、都市計画法第33条の規定による開発行為許可基準に適合したものであること。また、県土地利用事業に当たっては、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱の指導基準に適合していること。</p>

4 その他

前3項に掲げるもののほか、土地利用事業の個別基準については、その事業の内容により静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱、都市計画法、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)、森林法、農地法(昭和27年法律第229号)、農業振興地域の整備に関する法律、建築基準法、消防法(昭和23年法律第186号)、道路法(昭和27年法律第180号)、道路構造令、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)、河川法(昭和39年法律第167号)、水道法(昭和32年法律第177号)、下水道法(昭和33年法律第79号)、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)、土壤汚染対策法(平成14年法律第53号)、砂利採取法(昭和43年法律第74号)、工場立地法(昭和34年法律第24号)、大規模小売店舗立地法(平成10年号外法律第91号)、文化財保護法、自然環境保全法(昭和47年法律第85号)、その他関係法令等に掲げる基準に準ずるものであること。

第4 技術基準

1 適用範囲

- (1) この技術基準は、1,000平方メートル以上の土地利用事業について適用する。
- (2) 指導要綱第2条第1号中の形質の変更とは、切土、盛土、整地、抜根等の物理的な行為を加え、又は農地を宅地に変更する等、土地利用の在り方を根本的に変更することをいう。土地利用事業に該当する形質の変更は、次のとおりとする。
 - ア 50センチメートルを超える盛り土を行う場合
 - イ 1メートルを超える切り土を行う場合
 - ウ 切り土、盛り土を併用する場合で、それぞれの高さの和が1メートルを超える場合
 - エ 上記のいずれにも該当しない切土、盛土を行う造成面積が300平方メートルを超える場合
 - オ 宅地以外の土地を宅地にする整地が300平方メートルを超える場合。なお、次のものは形質の変更該当しないものとする。
 - (ア) 建築物の建築工事に伴う基礎打ち、土地の掘削等
 - (イ) 法面の整形、保護のためにのみ行われる行為

2 街区設計等

- (1) 街区は、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上、次に掲げる事項を勘案し、道路、公園等の公共の用に供する空地を適当に配置すること(ただし、施行区域周辺の状況、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。)。
 - ア 街区の構成は、建築物等の用途並びにその敷地の規模及び配置を考慮し、なるべく日照を阻害しない計画とすること。

イ 住宅地における街区の長辺及び短辺は、それぞれ80メートル以上120メートル以下及び30メートル以上50メートル以下を標準とすること。

(2) 街区を形成する宅地の形状は、南北方向の辺を長くし、短辺と長辺の割合を1.5倍程度までとすること（ただし、施行区域周辺の状況、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。）。

3 道路の設計

(1) 道路は、その両端を有効幅員が6メートル以上（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には4メートル以上）の道路法による道路に接続しなければならない（ただし、当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は避難上及び車両の通行上支障がないと道路管理者が認める場合は、この限りでない。）。

(2) 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かからない位置に定めること。

(3) 車道及び歩道は、舗装すること。また、道路管理者となるものと協議すること。

(4) 舗装の設計及び施工については、アスファルト舗装要綱、簡易舗装要綱又はセメントコンクリート舗装要綱（日本道路協会編）を準用すること。

(5) 道路の隅切りは、道路構造令によること。

(6) 歩道については、幼児車、障害者車椅子、自転車等の通行に支障のないようにスロープ等を設けること。

(7) 道路の縦断勾配は、5パーセント以下であること。ただし、地形等により、やむを得ないと道路管理者が認める場合は、この限りでない。

(8) その他道路の構造に関する技術的基準は、道路構造令及び袋井市が管理する市道の構造の技術的基準等を定める条例（平成24年袋井市条例第31号）に基づき設定すること。

4 交通安全施設の設置

(1) 通行の安全確保の上で必要と認められるときは、道路構造令及び防護柵設置要綱（日本道路協会編）に準用し、ガードレール、ガードフェンス等を、屈曲部交差点には反射鏡又は反射板を設置すること。

(2) 2車線以上の道路については、センターライン及び外側線の設置を行うこと。

5 道路構造物

(1) 側溝を有蓋とするときは、10メートルごとに鋼製溝蓋を設けること。

(2) 道路の両側には、現場打ちコンクリート又は蓋がかりのあるコンクリート二次製品等によ

り道路側溝を設けること。

- (3) 排水施設の合流点は、交差点、勾配又は配置が有効に排水できる構造で設けられていること。

6 電柱等の設置

- (1) 電柱、電話柱等を設置する場合には、あらかじめ中部電力株式会社、西日本電信電話株式会社と十分協議し、設置位置を決定し、道路敷以外に設置すること。
- (2) 施行区域内に歩道を有する幹線道路がある土地利用事業の場合は無電柱化（埋設型、裏配線型等）に向けて中部電力株式会社、西日本電信電話株式会社等と協議し、検討すること。
- (3) 建柱位置に擁壁等の工作物がかかる場合は、あらかじめ電柱等の設置できる構造とすること。
- (4) 中部電力株式会社、西日本電信電話株式会社と協議を行った結果を建柱計画図にして申請書に添付すること。

7 消防水利施設

- (1) 消防水利は、消防庁が定める消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づくこと。
- (2) 防火水槽、消火栓等の設置及び構造については、消防本部と協議すること。

8 給水、下水道及びガス施設

- (1) 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管理者及びガス事業者の指示に従い設置すること。
- (2) 水道事業管理者及び下水道事業管理者並びにガス事業者と協議をすること。この場合において、埋設位置が道路敷のときは、道路管理者となる者と協議すること。

9 公園等の設計

- (1) 公園等は、その性質上、利用者の利便を考慮して公道に接する場所に計画するほか、著しい狭長、屈曲のない形状で適正な配置にすること。
- (2) 公園等の境界には、構造物等を設置し、園内には生け垣等を設置すること。この場合において、出入口には車止めを設置すること。
- (3) 公園内の施設計画等については、全ての利用者が円滑に利用できるよう関係課と協議し決定すること。
- (4) 公園内の出入口は、交差点及び見通しのよくない場所は避けること。
- (5) 公園等の面積は、予定建築物の用途及び施行区域の面積の区分に応じ、施行区域の実面積に次に定める数値を乗じた面積以上を確保すること。

ア 住宅地

- (ア) 1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満 100分の1 (宅地内緑地として確保すること。)
- (イ) 2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満 100分の2 (宅地内緑地として確保すること。)
- (ウ) 3,000平方メートル以上 100分の6

イ 商業地等

- (ア) 1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満 100分の4
- (イ) 2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満 100分の5
- (ウ) 3,000平方メートル以上 100分の6

ウ 工業地

- (ア) 1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満 100分の4
- (イ) 2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満 100分の6
- (ウ) 3,000平方メートル以上 100分の8

10 地盤の安定

- (1) 盛土工事で施行しようとするときは、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30センチメートル以下毎に層状に締固めを繰り返すこと。
- (2) 施行区域内に地下水、湧水等が生ずるおそれのある場合は、盲暗渠(きよ)等を用いて地下水等を排除すること。
- (3) 土で施行する地盤にある腐植土、竹林その他有害な雑物は、施行に当たって排除すること。
- (4) 盛土で施行する地盤の勾配が著しい場合は、盛土と旧地盤との接する面が滑り面とならないように段切り等の措置をとること。
- (5) 盛土又は切土により土留壁を設置しなければならないときは、原則としてコンクリート壁又は練石積の擁壁とすること。この場合において、練石積の擁壁の高さは5メートル以下とすること。
- (6) 施行区域内の地形、地質、地質構造及び土質等の調査を行うこと。この調査結果に基づき、適切な措置を行うこと。

11 がけ及びのり面の保護

- (1) のり面等の勾配は30度以下とし、石張り、芝張り、モルタルの吹き付け等により風化等の侵食に対し、保護しなければならない。

(2) のり面が長大となる場合は、高さ5メートル以内毎に1箇所の小段を設け、排水施設をその小段及びがけの上部へ設けること。

(3) のり面等を保護する擁壁の設置

ア 擁壁の水抜き穴は、地盤面の壁の面積3平方メートル以内に1箇所、硬質塩化ビニールパイプ等の材料を用いて施行すること。

イ 擁壁の目地は、約15メートルごとに区切り、伸縮目地を設けること。

ウ 擁壁等の構造は、コンクリート壁にあつては擁壁・カルバート・仮設構造物工指針（日本道路協会編）を、練石積の擁壁にあつては、宅地造成及び特定盛土等規制法に定める練石造擁壁の技術基準を適用すること。

12 調整池の設置

(1) 土地利用事業を施行する事業者は、調整池を設置すること。ただし、駐車場については、最高水深15センチメートルまで調整池とすることができる。なお、秋田川流域については、当分の間、基準の調整池容量とは別に、湛水する容量相当分の調整池を設置すること。

(2) 調整池の設計基準

ア 流量計算及び調整池の設計基準

(ア) 放流量の決定は、次式による。

$$Q = (1/360) \cdot f \cdot r \cdot A$$

Q：放流量 (m³/s)

f：流出係数(0.6)

A：流域面積 (ha)

r：下流無害流量に対応する降雨強度 (22mm/hr)

(イ) 調整池の調整容量は、次式による。

$$V = (r_i \cdot f_1 - r_c / 2 \cdot f_2) \cdot t_i \cdot A \cdot 1/360 \times \alpha$$

V：必要調整容量 (m³)

f₁：施行後の流出係数 (0.9を標準とする。)

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：降雨強度 (117mm/hr)

r_c：下流無害流量に対応する降雨強度 (22mm/hr)

t_i：継続時間 (30分)

α : 2 (施行区域 2 h a 未満は1.2)

(ウ) 放流口断面の決定は、次式による。

$$Q_1 = C \cdot a \cdot \sqrt{(2 g h)}$$

よって $a = Q_1 / C \cdot \sqrt{(2 g h)}$

Q_1 : 放流量 ただし $Q_1 \leq Q$

C : 放流係数(0.6)

a : 放流口断面 (m^2)

g : $9.8m/s^2$

h : 水深 (放流口中心)

(エ) 余水吐断面の決定は、次式による。

$$Q_2 = (1/360) \cdot f \cdot r \cdot A \cdot 1.5$$

Q_2 : 超流量

f : 施行後の流出係数(0.9)

r : $1/100$ 確率1時間降雨強度 ($128mm/hr$)

A : 流域面積 (ha)

$$Q_3 = 2/15 \cdot \alpha \cdot h \cdot \sqrt{(2 g h)} \cdot (3 B_0 + 2 B_1)$$

Q_3 : 流量 (m^3/s)

α : 越流係数(0.6)

h : 越流水深 (HHWL - HWL)

g : $9.8m/s^2$

B_0 : 下辺越流幅 (m) ただし、 $B_0 \geq 2m$ であること。

B_1 : 上辺越流幅 (m)

イ 放流口前には、泥だめ及び固定式のスクリーンを設置すること。この場合において、スクリーン表面積は、放流口断面の20倍以上とすること。また、スクリーンの構造は、開閉式で放流口の清掃が可能なものとすること。

ウ 放流先河川等のHWLと調整池LWLの関係に注意すること。この場合において、少なくとも河川の $1/1$ HWLより調整池LWLが高いこと。

エ 調整池は、整った矩形の敷地を確保することとし、調整池を適切に維持管理するため調整池内にスロープ、階段（蹴上げ及び踏面は0.25メートル程度）その他維持管理に必要な施設を設置すること。

オ 調整池の周辺には、フェンス等（立入禁止看板及び管理者の連絡先を示した看板を含む。）を設置し、管理用の出入り口を設けること。この場合において、ネットフェンスは、さびないものを使用すること。

附 則

この告示は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（平成18年3月9日告示第18号）

この告示は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成20年3月31日告示第61号）

この告示は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成21年3月31日告示第69号）

この告示は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成24年9月28日告示第159号）

この告示は、平成24年10月1日から施行する。

附 則（平成30年3月30日告示第77号）

この告示は、平成30年7月1日から施行する。

附 則（令和2年12月28日告示第238号）

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

附 則（令和5年5月26日告示第135号）

この告示は、令和5年5月26日から施行する。