

## 掛川市土地利用事業の適正化に関する指導要綱

(目的)

**第1条** この要綱は、土地利用事業の施行に関し、必要な基準を定めてその適正な施行を誘導することにより、施行区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な自然及び生活環境の確保に努め、もって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、事務所、工場、研修・研究施設、教育施設、体育施設、遊戯施設、保養施設、運動レジャー施設、駐車場、資材置場、墓園等の建設、土の採取等（切土、床堀その他の土地の掘削又は埋土若しくは盛土をする行為をいう。）、砂利（砂及び玉石を含む。）の採取（洗浄を含む。）又はごみ若しくは産業廃棄物の埋立ての用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更及び土地利用完了後に目的の変更を行う事業をいう。
- (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、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (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) 法令 法律（国土利用計画法（昭和49年法律第92号）及び文化財保護法（昭和25年法律第214号）を除く。）及び法律に基づく命令（告示を含む。）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0.1ヘクタールに満たない土地利用事業（廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第7条第14号イ及びハに規定する最終処分場を除く。）
  - (2) 自己の居住の用に供する建物の建築を目的とする土地利用事業。
  - (3) 国若しくは地方公共団体又は国若しくは地方公共団体が出資している公社等で市長が別に定めるもの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及びその区域内において行う土地利用事業
  - (5) 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
  - (6) その他市長が公益上必要と認める土地利用事業
- 2 同一事業者（社会通念上事業者と同一であると認められる者を含む。）が既に実施した施行区域に接続して、当該土地利用事業完了後3年以内にさらに土地利用事業を行う場合は、そのすべての面積をもって前項第1号に定める規模の対象とする。

(事業者の協力)

**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、静岡県及び市の土地利用計画及び総合計画並びに掛川市生涯学習まちづくり土地条例（平成17年掛川市条例第128号）との整合性を図るほか、静岡県及び市が実施する土地利用に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 事業者は、その事業により施行区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、事前に利害関係者と協議し、解決を図らなければならない。

(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、市長が別に定める土地利用事業の基準に適合するようにしなければならない。

**第6条** 削除

(環境影響評価等)

**第7条** 市長が特に必要と認める土地利用事業については、事業者は、災害の防止及び環境の保全に関する事項、その他この要綱の目的の達成のために市長が必要と認める事項について調査しなければならない。ただし、施行しようとする土地利用事業が静岡県環境影響評価条例（平成11年静岡県条例第36号）の対象事業に該当するときは、同条例第15条の規定により選定する調査項目以外のもので市長が必要と認める事項について調査しなければならない。

(承認の申請)

**第8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、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

2 事業者は、前項の承認を受けようとするときは、実施計画承認申請書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

**第9条** 削除

(承認の基準及び条件)

**第10条** 市長は、第8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、この要綱の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、この要綱の施行のため必要があると認めるときは、第8条第1項の承認に条件を付すことができる。

(承認の効力)

**第11条** 第8条第1項の承認は、事業者がその承認に係る土地利用事業について、当該承認の日から起算して、工事に着手しないまま1年を経過したときは、その効力を失う。ただし、静岡県土地利用の適正化に関する指導要綱（昭和49年静岡県告示第1209号）に該当する土地利用事業は、この限りでない。

2 前項の期間において、法令の規定に基づく許可、認可等の手続き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と市長が認める期間については、同項の期間に当該期間を加算することができる。

(地位の承継)

**第12条** 次に掲げる土地利用事業について、事業者となる地位の承継をしようとするときは、譲り受けようとする者及び譲り渡そうとする者は、地位承継承認申請書(様式第3号)を市長に提出し、その承認を受けなければならない。ただし、当該事業が都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条に基づく許可を受けた事業である場合にあっては、この限りでない。

(1) 第8条第1項の承認を受けた事業

(2) 第8条第2項の申請をした事業

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場合は、地位承継届(様式第4号)を市長に提出しなければならない。ただし、当該事業が都市計画法第29条に基づく許可を受けた事業である場合にあっては、この限りでない。

(変更の承認)

**第13条** 事業者は、土地利用事業の工事完了前に、次に掲げる事項を変更しようとするときは、変更承認申請書(様式第5号)を市長に提出し、その承認を受けなければならない。ただし、当該事業が都市計画法第29条に基づく許可を受けた事業である場合にあっては、この限りでない。

(1) 施行区域の位置及び面積

(2) 工事の設計内容

(届出)

**第14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、確認を受けなければならない。ただし、当該事業が都市計画法第29条に基づく許可を受けた事業である場合にあっては、この限りでない。

(1) 氏名又は住所(法人にあっては、名称若しくは代表者の氏名又は主たる事務所の所在地)の変更  
名称等変更届(様式第6号)

(2) 工事施行者の変更  
工事施行者変更届(様式第7号)

(3) 防災工事の着手又は完了  
防災工事着手(完了)届(様式第8号)

(4) 防災工事以外の工事の着手若しくは完了又は1月以上にわたる工事の中止若しくはその工事の再開  
工事(着手・完了・中止・再開)届(様式第9号)

(5) 事業の廃止  
事業廃止届(様式第10号)

(建築等制限の解除)

**第15条** 建築物が伴う土地利用事業において、土地利用事業完了前に建築物の建築をしようとするときは、土地利用事業区域内における建築等制限解除申請書(様式第11号)を市長に提出し、その承認を受けなければならない。ただし、当該事業が都市計画法第29条に基づく許可を受けた事業である場合にあっては、この限りでない。

2 前項の規定による承認に当たっては、現場検査及び書類検査により審査を行い、基準に適合していると認めるときは、土地利用事業区域内における建築制限解除の解除承認通知書(様式第12号)による通知を行うものとする。

(建築等制限解除の基準)

**第16条** 建築等制限の解除は、次に掲げる事項のいずれかに該当し、安全上支障がなく、かつ、土地利用事業が承認申請のとおり行われる見通しのある場合に限り承認するものとする。この場合において、公共施設に関する工事が完了していない場合は、承認しないものとする。ただし、施行上の理由によりやむを得ない場合で、工事の進捗状況により確実に完了すると認められるときは、この限りでない。

- (1) 住宅地造成等で、公益的施設を先行的に建築するもの
- (2) 土地利用に関する工事と建築等の工事が重複し、建築等の工事に着手しなくては、土地利用に関する工事が完了しないもの
- (3) 土地利用に関する工事の完了前に建築等に着手しなくては、工事に著しい支障を生ずるもの

(関連公共施設の整備)

**第17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 都市計画法が適用されない土地利用事業で、施行区域の面積が0.3ヘクタール以上のものにより設置される公共施設については、都市計画法第32条の規定を準用する。
- 3 施行区域の面積が0.3ヘクタール未満の土地利用事業により設置される公共施設については、原則として事業者が所有して管理するものとし、当該施設の管理及びこれに要する経費は、事業者が負担するものとする。ただし、宅地造成事業により設置される公共施設にあっては、この限りでない。
- 4 事業者は、土地利用事業により設置される公共施設を管理する場合において、当該施設の形状、用途等を変更しようとするときは、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

(損害等の補償)

**第18条** 事業者は、当該土地利用事業に起因して与えた損害及び発生する災害については、その補償の責めを負わなければならない。

**第19条** 削除

(工事の施工方法等に関する協定)

**第20条** 市長は、この要綱に基づく指導を適正に行うため、必要があると認めるときは、工事の施工方法、防災工事の施工を確保するための措置、工事完了後の施設の管理等について、事業者との間に協定を締結するものとする。

(調査)

**第21条** 市長は、この要綱の施行のため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、協力を求めることができる。

- 2 前項の調査は、次に掲げる場合に行うものとする。
  - (1) 第8条第1項の承認の申請又は第13条の変更承認の申請があったとき。
  - (2) 工事施工中及び当該工事が完了したとき。
  - (3) その他市長が特に必要と認めるとき。

(工事完了の検査)

**第22条** 土地利用事業の承認を受けた者は、当該土地利用事業に関する工事を完了したときは、工事(着手・完了・中止・再開)届を市長に提出しなければならない。ただし、当該事業が都市計画法第29条に基づく許可を受けた事業である場合にあっては、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく当該工事が土地利用事業承認の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めるときは、土地利用事業に係る完了検査済み証(様式第14号)を当該土地利用事業の承認を受けた者に交付する。

(報告、指導等)

**第23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、その指導又は助言を受けた者に対し、その指導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15号)によって行うものとする。

(雑則)

**第24条** この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

1 この告示は、平成17年4月1日から施行する。

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の掛川市土地利用事業の適正化に関する指導要綱(昭和50年掛川市告示第26号)、大東町土地利用事業の適正化に関する指導要綱(昭和61年大東町告示第42号)又は大須賀町土地利用事業の適正化に関する指導要綱(平成9年大須賀町要綱第14号)の規定によりなされた処分、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。

附 則(平成18年12月1日掛川市告示第116号)

1 この告示は、平成19年1月1日から施行する。

2 この告示の施行の際現に改正前の要綱の様式により作成されている用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

附 則(平成25年3月29日掛川市告示第40号)

1 この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則(平成27年3月20日掛川市告示第19号)

1 この告示は、平成27年4月1日から施行する。

掛川市土地利用の適正化に関する指導要綱第3条第3号の規定による「国若しくは地方公共団体又は国若しくは地方公共団体が出資している公社等で市長が別に定めるもの」

- 1 独立行政法人都市再生機構
- 2 独立行政法人水資源機構
- 3 中日本高速道路株式会社
- 4 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- 5 独立行政法人労働者健康福祉機構
- 6 独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構
- 7 独立行政法人中小企業基盤整備機構
- 8 日本下水道事業団
- 9 静岡県住宅供給公社
- 10 静岡県道路公社
- 11 土地開発公社