

改正

平成26年9月25日告示第125号
平成29年3月31日告示第81号
平成30年10月12日告示第200号
令和4年3月10日告示第24号

伊豆市土地利用事業の適正化に関する要綱

伊豆市土地利用事業等の適正化に関する要綱（平成16年伊豆市告示第150号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この告示は、伊豆市の各地域の特性を鑑み豊かな自然環境との調和を図り、社会的、経済的、文化的な諸条件にも十分配慮し、豊かで暮らしやすい生活環境の確保と均衡ある発展を図るため、伊豆市における土地利用事業について必要な基準を定め、その適正な施行を誘導することを目的とする。

（定義）

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、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、農畜産施設、水産施設、倉庫、商業施設、研修・研究施設、教育施設、スポーツ施設、遊戯施設、医療施設、社会福祉施設、レクリエーション施設、宿泊施設、保養施設、墓園、駐車場、資材置場、菜園分譲、産業廃棄物処理施設、太陽光発電施設（土地に自立して設置するものに限る。）等の建設の用に供する目的で行う行為その他の建築行為に伴う一団の土地の区画、形質又は用途を変更する事業及び土石の採取、温泉の掘削、残土処理による埋立て等に関する事業をいう。
- （2）建築事業 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第2号に定める特殊建築物の新築、増築又は改築を行う事業のうち、敷地面積が5,000平方メートル以上のもので、土地の区画形質等の変更を伴わない事業をいう。
- （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、下水道、緑地、広場、河川、水路、消防の用に供する貯水施設、水防又は砂防施設をいう。
- （7）公益的施設 教育、医療、交通、購買、行政、集金、福祉、保安、文化、通信、サービス及び管理の施設をいう。

（適用の除外）

第3条 この告示の規定は、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。ただし、次に掲げるものは除く。
 - ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）に定める都市計画区域内で、住居系用途地域及び用途地域の定められていない土地の区域については高さが10メートルを超える建築物、その他の地域については高さが15メートルを超える建築物の建設。ただし、自己の居住の用に供する住宅は除く。
 - イ 廃棄物の処理施設及び処分場等の設置に係る土地利用事業
 - ウ 同一事業者又は土地所有者が、土地利用事業の完了後3年以内にその拡張を行ったとき。
 - エ ア、イ及びウに掲げるもののほか、市長が住民の福祉及び自然環境の保全等のため、特に必要と認める土地利用事業

- (2) 国又は地方公共団体が行う土地利用事業（ただし、都市計画法第4条第12項の開発行為に該当するものを除く。）
- (3) 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
- (4) 国又は地方公共団体の助成を受けて行う農業、林業、商工業又は漁業に係る土地利用事業
- (5) 国又は地方公共団体が出資している独立行政法人、公社、事業団等で別に定めるものを行う土地利用事業
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が公益上必要と認める土地利用事業

第4条 削除

（事業者の責務）

第5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（以下「県」という。）及び市の土地利用計画、総合計画等との整合性を図るほか、県及び市が実施する土地利用及びまちづくり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、第7条第1項に規定する承認の申請をする前に、関係区長、周辺住民等利害関係者に対し、当該土地利用事業について、事業内容を周知しなければならない。

3 事業者は、前項の規定による周知及び協議を記録した文書を第7条に規定する承認の申請書に添付しなければならない。

（土地利用事業等の計画の基準）

第6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。ただし、別表の基準に定めのない事項は、「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）」の基準を準用する。

（承認の申請）

第7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、許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2号）を市長に提出し、承認を受けなければならない。この場合において、開発行為許可等を要する事業にあつては、別に定める開発行為予備審査依頼書を土地利用事業承認申請書に添付するものとする。

2 市長は前項の申請があつたときは、伊豆市土地利用委員会に審査を付託するとともに、意見を聴取しなければならない。

（承認の決定及び条件）

第8条 市長は、前条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ていると認めるときは、同条の申請の承認を決定するものとし、土地利用事業承認・不承認決定通知書（様式第3号）により事業者に通知するものとする。

2 市長は、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。

3 市長は、前条に規定する土地利用事業承認申請書の提出に係る土地利用事業計画が、この告示に定める基準に適合しないと認めるとき、その他住民福祉に多大な悪影響を及ぼすと認められるときは、不承認の決定をするものとし、土地利用事業承認・不承認通知書により事業者に通知するものとする。

（事前協議）

第9条 事業者は、土地利用事業を施行しようとするときは、あらかじめ、第7条第1項の申請を提出する前に当該土地利用事業に関する計画について、市長と事前の協議をし、同意を得なければならない。

2 前項の協議の申出をしようとする事業者は、土地利用事業事前協議書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

3 事業者は、第1項の規定による同意のあつた日から起算して2年以内に第7条第1項の申請を

することができなかつたときは、新たに市長の同意を得なければならない。

(事前協議の回答)

第10条 市長は、前条の協議を受けたときは、土地利用事業事前協議回答書(様式第5号)を事業者に交付するものとする。

(承認の効力)

第11条 事業者が第7条第1項の承認を受けてから、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。ただし、事業者の責めに帰すことができない特別の事情があると市長が認めた場合は、この限りでない。

(地位の承継の申請)

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、あらかじめ地位承継承認申請書(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) 第7条第1項の承認を受けた土地利用事業

(2) 第9条第1項の同意を受けた土地利用事業

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7号)を市長に提出しなければならない。

(地位承継の承認等)

第13条 市長は、前条の承認又は不承認をしたときは、土地利用事業地位承継承認・不承認決定通知書(様式第8号)により事業者に通知するものとする。

(変更の承認申請)

第14条 事業者は、土地利用事業の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、軽微な変更を除き、変更承認申請書(様式第9号)を市長に提出し、承認を受けなければならない。

(1) 事業の目的

(2) 施行区域の位置及び面積

(3) 工事の設計内容

2 前項に規定する軽微な変更とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

(1) 施設の変更を伴わない施行区域の縮小で、その面積が20パーセント以内のもの

(2) 防災施設(調整池、沈砂池、砂防えん堤等をいう。)の位置又は構造の変更を伴わない施設の変更に係るもの

(3) 前2号に掲げるもののほか、防災上又は生活環境の保全上支障がないと市長が認めたもの
(変更の承認等)

第15条 市長は、前条の承認又は不承認をしたときは、土地利用事業変更承認・不承認決定通知書(様式第10号)により事業者に通知するものとする。

(届出)

第16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) 工事に着手しようとするとき、及びその工事が完了したとき、並びに休止した工事を再開しようとするとき 工事着手(完了、再開)届(様式第11号)

(2) 氏名又は住所、法人にあっては名称又は所在地若しくは代表者名を変更したとき 名称(氏名、住所、代表者氏名)変更届(様式第12号)

(3) 工事施工者を変更したとき 工事施工者変更届(様式第13号)

(4) 第14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14号)

(5) 第7条第1項の承認申請及び第9条第1項の事前協議の取り下げをしようとするとき 承認申請取下げ届(様式第15号)
(事業休止等の申請)

第17条 事業者が工事着手後1箇月以上当該工事を休止し、又は当該工事を廃止しようとするときは、事業休止(廃止)承認申請書(様式第16号)を提出しなければならない。
(事業休止等の承認等)

第18条 市長は前条の申請があったときは、施行区域を調査確認後、支障がないときは事業休止(廃止)承認・不承認決定通知書(様式第17号)を通知するものとする。この場合において、市長は必要な条件を付することができる。
(関連公共施設の整備)

第19条 土地利用事業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の帰属及び管理については、別に定める基準により取り扱うものとする。
(協定の締結)

第20条 市長は、この告示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) 工事の施工方法又は防災工事の施工を確保するための措置
- (2) 自然環境又は生活環境の保全等
- (3) 公共施設の帰属及び管理等

2 市長は、前項各号に規定する事項及び土地利用事業に起因して発生する災害に対処するための災害補償等に関する事項について、必要があると認めるときは、事業者との間に協定を締結することができる。
(調査及び確認)

第21条 市長は、必要と認めるときは、事業者に協力を求め、土地利用事業に関する調査をすることができる。

2 市長は事業者から工事完了届が提出されたときは、工事の施工状況等その他必要な限度において確認することができる。
(報告、指導等)

第22条 市長は、事業者土地利用事業に関し、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、事業者からその措置内容を報告させるものとする。
3 前項の報告は、原則として是正報告書(様式第18号)によって行うものとする。
(標準処理期間)

第23条 次の各号に掲げる事務に係る標準処理期間は、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 第7条第1項の承認 60日
- (2) 第9条第1項の同意 30日
- (3) 第14条第1項の承認 30日

2 前項の標準処理期間は、第7条第1項の申請書、第9条第2項の協議書又は第13条第1項の申請書(以下「申請書」という。)を受付けた日から起算して、当該申請に係る事務処理の結果に関する文書を発送する日までの日数とする。ただし、申請書の不備その他の理由により、当該申請書の内容の照会又は補正に要した日数は、除くものとする。

3 市長は、申請書が所定の様式又は内容を具備していない場合には、当該申請書を受付けた日の翌日から起算して5日以内にその旨を明らかにして当該申請書を返戻するものとする。ただし、

申請書の不備の程度が軽易なものであるときは、返戻に代えて書面又は口頭により当該申請書の補正を求めることができる。

- 4 市長は、特別の理由により、申請に係る事務処理が標準処理期間を著しく超えることが予測される場合には、あらかじめ標準処理期間内に処理できない旨を当該申請をした事業者に通知するものとする。

(その他)

第24条 この告示に定めがあるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

- 1 この告示は、平成20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、改正前の伊豆市土地利用事業等の適正化に関する要綱の規定によりなされた手続その他の行為は、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26年9月25日告示第125号)

- 1 この告示は、平成26年10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、改正前の伊豆市土地利用事業等の適正化に関する要綱の規定によりなされた手続その他の行為は、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29年3月31日告示第81号)

- 1 この規則は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第5条第6項において準用する同条第5項の規定により、田方広域都市計画区域の伊豆市に係る区域を伊豆都市計画区域に変更する公告のあった日から施行する。
- 2 この告示の施行の日の前日までに、改正前の伊豆市土地利用事業等の適正化に関する要綱の規定によりなされた手続その他の行為は、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30年10月12日告示第200号)

この告示は、公示の日から施行する。

別表 (第6条関係)

第1 一般基準及び個別基準

第6条の規定による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

土地利用事業の承認審査に係る一般基準は、次に掲げるとおりとする。

- 1 土地利用事業は、関係法令、条例等に適合するほか、伊豆市基本構想、国土利用伊豆市計画及びその他の計画の趣旨に沿って立地されるものであること。
- 2 都市計画法第33条の規定による開発許可基準の規定による技術基準に適合しているものであること。
- 3 原則として、次に掲げる区域を含まないものであること。ただし、学術研究等公益上必要と認められる場合、又は受益等の区域から除外される場合は、この限りでない。
 - (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)に基づく農用地区及び国、県等の補助を受け実施した農業土地基盤整備事業区域
 - (2) 森林法(昭和26年法律第249号)に基づく保安林及び地域森林計画等により保全すべき森林として定められた森林地区
 - ア 保安林及び保安施設地区
 - イ 保安林及び保安施設以外の森林地区次に掲げる森林の区域内における土地利用事業の施行は、極力これらの森林の区域外に指向させるものとする。
 - (ア) 飲用水、かんがい用水等の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水源として依存度の高い森林
 - (イ) 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

(ウ) 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

(3) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく自然公園地域

ア 特別保護地区

イ 特別地域

(ア) 第1種特別地域

土地利用事業の施行は認めないものとする。ただし、公園事業、学術研究その他公益上必要と認められるもの（風致景観に著しい支障があるものを除く。）にあつては、この限りでない。

(イ) (ア)以外の特別地域

(4) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に基づく原生自然環境保全地域

(5) 静岡県自然環境保全条例（昭和48年静岡県条例第9号）に基づく特別地区

(6) 鳥獣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

(7) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）及び静岡県文化財保護条例（昭和36年静岡県条例第23号）に基づく指定文化財の所在する区域及び埋蔵文化財包蔵地。ただし、風致景観に著しい影響を与えない事業、公益上必要な事業及び保存管理計画に沿って認められる事業にあつては、この限りでない。

(8) 海岸法（昭和31年法律第101号）に基づく海岸保全区域。ただし、海岸保全上支障がないと認められる区域にあつては、この限りでない。

(9) 林道整備等の林業公共投資の受益地

(10) 国営林、県営林、市有林及び分収林

(11) 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

(12) 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

(13) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく災害危険区域

(14) 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 環境・景観関係

(1) 廃棄物の処理については、再生利用の徹底等により、ごみの発生を極力抑制し、資源循環型社会の構築に努めること。

(2) 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り、その位置については植栽にも配慮されていること。

(3) 自然環境の保全のため、自然破壊の防止、植生の回復等に配慮した計画であること。この場合において、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じられていること。

(4) 都市計画法第5条第1項に規定する都市計画区域の区域外又は用途地域の定められていない土地の区域内の建築物の高さは、地盤面から原則10メートル以下とし、屋根は傾斜屋根であること。ただし、近隣の状況や建築物の配置、形状、規模、色彩、用途等を考慮して、風致景観に支障がないと判断される場合は、この限りでない。

5 施設関係

(1) 施設整備については、あらゆる年齢・性別・障害・体格の度合いに応じ、だれもが利用しやすい施設整備を図るため、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、環境整備に積極的に

努めること。

- (2) ごみ集積所の設置については、事前に担当課及び地元自治会と協議すること。
- (3) 水道施設の位置については、事前に担当課と協議すること。
- (4) 施行区域内の生活排水（し尿、雑排水）及び工場等の事業排水は、浸透処理を行わないこと。ただし、合併処理浄化槽で処理した生活系排水で、別記1の浸透処理排水基準に適合し、周囲に河川及び水路がなく、排水施設を接続することが困難で近隣の状況によりやむをえないと認められ、かつ、有効な浸透処理施設を設置する場合は、この限りでない。
- (5) 公共下水道処理区域内で、供用開始された地域の土地利用事業については、し尿、雑排水管を公共ますに接続すること。
- (6) 公共下水道処理区域内の未供用地域については、将来計画に沿った計画とされていること。
- (7) 公共下水道処理未供用区域内における土地利用事業で、汚水処理施設を設置する場合は、原則として1施設とすること。ただし、公共下水道処理区域内の未供用区域の内、建築基準法施行細則（昭和49年静岡県規則第6号）第11条ただし書の適用を受ける区域として証明を受けた事業については、別途協議すること。
- (8) 排水については、原則として別記1の基準が満たされること。
- (9) 施行区域の外縁部には、施行区域面積に対し、原則として別記2の緑地が確保され、高木樹種が植栽されるとともに、緑地の区域を明確にするため、区域界には縁石又は境界杭を打設すること。ただし、住宅地（常時使用する独立住宅用のもの）の分譲事業、温泉、地下水、土石採取等の土地利用事業については、別途協議すること。
- (10) 施行区域周辺の状況により必要と認められる場合は、隣地との境界部に緩衝緑地帯等が設置されること。
- (11) 事業に伴い必要となる自動車駐車場が、別記3の基準により区域内に有効に設置されるとともに、必要と認められる場合は、二輪車駐車場も設置されていること。ただし、施行区域が商業地域、近隣商業地域で、近隣に自動車駐車場が有効に配置されていると認められる場合は、この限りでない。
- (12) 屋外広告物については、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）及び静岡県屋外広告物条例（昭和49年静岡県条例第16号）の規定を遵守し、景観に配慮し、設置すること。また、施行区域外に案内看板を設置する場合についても、同様とすること。
- (13) 用途地域の定められていない土地の区域の土地利用事業において、建築物等を設計する場合は、都市計画法の規定により宅地の区域として認められた範囲内に、この告示に定める基準による駐車場、緑地等を設けること。ただし、既存の敷地区域外に駐車場、緑地等を設けることが合理的と判断され、かつ建築確認申請担当課との協議を得た場合は、この限りでない。また、用途地域の土地利用事業についても、原則として施行区域内にこの告示に規定する基準による駐車場、緑地等を設けること。

6 防災関係

- (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おそれのある場合は、河川及び水路を新設し、又は改修すること。この場合において、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。
- (2) 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、当該土地利用事業により施行区域周辺及び下流の土地、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。
- (3) 河川を新設し、又は改修する場合の構造は、原則として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。
- (4) 前(1)の規定による河川及び水路の改修ができない場合は、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱（以下「県指導要綱」という。）又は都市計画法による伊豆市開発行為等事務処理要領（以下「要領」という。）の基準による調整池を設置すること。ただし、1,000㎡以

下の土地利用事業については調整池を設置しないことができる。当該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に対し不足する場合は、原則としてその不足部分を改修すること。

- (5) 住宅地（常時使用する独立住宅用のもの）分譲事業若しくは土地区画整理事業等施行区域内の土地利用事業で施行区域面積が3,000平方メートル未満の場合、又は施行区域面積が2,000平方メートル未満の土地利用事業（2,000平方メートル以上の一団の事業で、道水路等により分断された区域の面積が2,000平方メートル未満となる場合を含む。）にあつては、放流先河川ならびに流末水路の流下能力が、降雨強度確率年1/50以上の場合は、河川管理者と協議の上、調整池を設置しないことができる。ただし、浸透施設等を設置し、流出抑制に努めること。
- (6) 前(4)の規定により設置する調整池の流量計算における洪水調整容量の算定方法における継続時間（ t_i ）は、県指導要綱又は要領の基準によるものとする。
- (7) 土質の状況により雨水の地下浸透が認められ、浸透ます、浸透トレンチ、浸透舗装等を整備し有効な災害防止措置が講じられる場合は、地下浸透を考慮し、調整池の容量を算定することができる。この場合において、必要な現場試験（浸透試験）を行い、有効に浸透することを示す資料を提出するとともに、冬期における凍結時の対応、目詰まり対策、清掃計画等を明示し、関係資料についても提出すること。
- (8) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現況の形態を尊重した土地利用計画であること。
- (9) 雨水排水路は、原則として開渠であること。
- (10) 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。
 - ア 土砂流出防止施設は、えん堤を設置するものとし、土砂量の算出・えん堤の構造は県指導要綱の基準によるものであること。
 - イ 地形、地質等により砂防えん堤を設置できない場合は、県指導要綱の基準による沈砂池を設置するものであること。
- (11) 残土は不足土が生ずる場合には、防災及び自然環境の保全について十分配慮した措置方法が明示されていること。
- (12) 施行区域内の汚水又は土砂等が、区域外及び道路の施設に流入しないよう措置されていること。
- (13) 工事中は、仮設調整池を設置する等、防災対策に万全を期すとともに、周辺住民に迷惑がかからないよう配慮されていること。
- (14) 消防用水利施設として、消火栓、防火水槽が設置されていること。
- (15) 施行区域内外に、道路反射鏡、防護柵、防犯灯等必要な安全施設を設置すること。この場合において、その維持管理について、担当課と協議すること。
- (16) 土地区画整理事業等の施行済地で、全区域を対象とした調整池を設置した区域内で行う土地利用事業については、個別に調整池を設置することは要しない。
- (17) 工事は、防災工事を優先実施すること。
- (18) 完成後の防災施設の機能を確保するため、維持管理を適正に行うこと。

7 道路等関係

- (1) 工事による土砂の運搬、流出等により、道路等公共施設や周辺地域を汚さないよう措置が講じられていること。
- (2) 施行区域内に新設する道路及び交通安全施設（道路附属施設）については、道路管理者等と協議すること。この場合において、道路の構造は、道路構造令（昭和45年政令第320号）に適合していること。
- (3) 施行区域に接続する在来道路の幅員等については、事前に担当課と協議する。
- (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。

8 その他

- (1) 施行区域に国有地等が介在している場合は、工事の完成までに国有財産等の用途廃止、払下げ等の手続をすること。
- (2) 公共施設（道水路）を造成により改廃する場合は、原則として付け替えること。
- (3) 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。
- (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。
- (5) 事業の目的となる施設等の供用開始は、土地利用事業工事完了検査及び各法令等による完了検査後とすること。
- (6) 土地利用計画事業計画の策定にあたっては、文化財の有無について、伊豆市教育委員会に確認し、施行区域内に文化財が存在する場合は、伊豆市教育委員会及び静岡県教育委員会とその取り扱いについて協議すること。当該協議の結果、調査の必要なものについては、伊豆市教育委員会及び静岡県教育委員会の指示により実施すること。
- (7) 不特定多数の者が出入りすることとなる施設については、静岡県福祉のまちづくり条例（平成7年静岡県条例第47号）に基づき、必要な施設を設置すること。
- (8) 施行区域内から発生する産業廃棄物は、事業者の責任において処理すること。この場合において、一般廃棄物は、伊豆市廃棄物の処理及び清掃等に関する条例（平成16年伊豆市条例第113号）に基づき処理すること。
- (9) 伊豆市土地利用委員会への提出書類は、土地利用委員会申請書等作成要領により作成すること。
- (10) 土地利用事業に係る土地及び建築物その他工作物について、所有権、地上権、地役権その他の権利を有する者の同意を得ていること。ただし、第9条の規定による事前協議については、この限りでない。
- (11) やむを得ない事由による事業の休止、廃止等について、災害防止、危険防止、環境保全又は原状回復等の措置をとること。
- (12) 前(12)の規定による場合には、周辺住民その他利害関係者に対し、休止、廃止等に至った経過、理由等を説明するとともに、災害防止、危険防止、環境保全又は原状回復等措置の計画についても説明すること。

第3 個別基準

1 住宅地

住宅地（常時使用する独立住宅用のもの）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 1区画当たりの敷地面積は、用途地域にあつては165平方メートル以上とすること。また、用途地域の定められていない土地の区域及び都市計画区域外にあつては原則として1区画当たりの敷地面積は200平方メートル以上とすること。ただし、都市計画法、建築基準法その他の法令及びそれらに基づく条例により敷地面積の最低限度が定められているものは、この限りでない。
- (2) 施行区域面積が3,000平方メートル以上となる場合は、その面積の100分の3以上の公園を設けること。ただし、土地区画整理事業等基盤整備済地における事業については、この限りでない。
- (3) 市長が必要と認める場合は、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備等についての基準を、建築基準法に基づく建築協定等により定めること。
- (4) 分譲地の売買、譲与、交換その他の処分にあつては、契約書等に、建築協定、区画再分割禁止、緑地管理等土地利用事業の承認における条件等を明記し、行うこと。

(5) 予定建築物の用途を明確にすること。

2 別荘地

別荘地（新設の場合に限る。）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

(1) 建築物の高さは、地盤面から10メートル以内とすること。ただし、ホテル、保養所等は除く。

(2) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、40パーセント以下とする。ただし、自然公園法その他の法令等により建ぺい率等が定められている場合、又は別荘管理組合等による自主規制がある場合は、この限りでない。

(3) 1区画当たりの分譲面積は、500平方メートル以上とすること。

(4) 原則として、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備等についての基準を建築協定等により定めること。

(5) 分譲地の売買、譲与、交換その他の処分にあたっては、契約書等に、建築協定、区画最小面積、建築物の高さ制限、建ぺい率の制限、緑地管理等土地利用事業の承認における条件等を明記し、行うこと。

3 分譲マンション、共同住宅、長屋住宅等

分譲マンション、共同住宅（集合住宅）、長屋住宅等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

(1) 施行区域面積が3,000平方メートル以上となる場合は、その面積の100分の3以上の公園又は緑地を設けること。ただし、土地区画整理事業等の土地基盤整備済区域における土地利用事業については、この限りでない。

(2) 別記3による自動車駐車場のほか、二輪車用駐車場を施行区域内に設置すること。

4 工場、倉庫、農林漁業施設等

工場、倉庫、農林漁業施設の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

(1) 大気汚染、騒音、振動、悪臭等の対策に十分留意し、公害防止を積極的に図るための施設を設置すること。この場合において、新技術に伴う各種の化学物質の使用にあたっては、あらかじめ環境への影響について十分検討し、新たな公害等環境汚染を発生させないこと。

(2) 業務に係る車両により周辺の交通に支障が出ないように交通対策、道路整備等を行うこと。ただし、右折車線、信号機等の設置が必要と認められる場合は、事前に道路管理者、公安委員会等関係機関と協議を行うこと。

(3) 大型車両等の駐車場が、施行区域内に有効に確保されているとともに、安全に回転できるよう設計されていること。

(4) 設計にあたっては、緑地を敷地周囲に配置する等自然環境に調和する施設建設に配慮すること。

5 研修施設、教育・文化施設、研究施設、保養所等

研修施設、教育・文化施設、研究施設、保養所等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

(1) 分譲する場合は、次によること。

ア 1区画あたりの分譲面積は、500平方メートル以上とすること。

イ 原則として、建築協定等を締結すること。

ウ 分譲地の売買、譲与、交換その他の処分にあたっては、契約書等に、建築協定、区画最小面積、建築物の高さ制限、緑地管理等土地利用事業の承認における条件等を明記し、行うこと。

(2) 施設の設計にあたっては、自然環境の保全を図るとともに、緑地を敷地周囲に配慮する等

自然環境との調和に配慮すること。

6 医療施設、社会福祉施設等

医療施設、社会福祉施設等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 伊豆市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画の趣旨に沿うものであること。
- (2) 計画に当たっては、医師会等関係団体と協議を行うこと。
- (3) 長期入院、入所者等が多くなることが予想される施設については、入院、入所者等の計画、建設後の財政計画（市等の財政負担見込を含む。）等参考書類を提出すること。
- (4) 施設の設計に当たっては、自然環境の保全を図るとともに、緑地を敷地周囲に配置する等自然環境との調和に配慮すること。

7 店舗、遊戯施設等

店舗、遊戯施設等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 来客者の車両により周辺の交通に障害を生じさせないように、十分な交通対策を講ずるとともに、必要に応じ交通整理員を配置すること。
- (2) 夜間の屋内外照明については、周辺に悪影響を与えないよう配慮すること。
- (3) 別記3による自動車駐車場のほか、二輪車駐車場を施行区域内に設置すること。

8 スポーツ・レクリエーション施設等

スポーツ・レクリエーション施設等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 現存緑地を活用し、建築物、工作物その他の構築物の配色、配置、形態等にも配慮した施設とすること。
- (2) 来客者の車両により周辺の交通に障害を生じさせないように、十分な交通対策を講ずるとともに、必要に応じ交通整理人を配置すること。
- (3) 別記3による自動車駐車場のほか、二輪車駐車場を施行区域内に設置すること。

9 山地開発

山地開発を目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 山地とは、おおむね標高50メートル以上の区域をいう。
- (2) 保安林は、原則として解除しない。
- (3) 山地における井戸掘削による取水は、原則として認めない。

10 墓園

墓園（この基準において、墓地、霊園の同意語として用いる。）の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 現存緑地を活用し、建築物、工作物その他の構築物の配色、配置、形態等にも配慮した墓園となるよう配慮すること。
- (2) 計画に当たっては、担当課と事前協議をし、その協議結果を添付すること。

11 廃棄物処理施設等

廃棄物処理施設等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 運搬、処理する廃棄物は、原則として市内及び近隣市町で発生するものに限る。
- (2) 事業者は、原則として市内の者であり、かつ、静岡県内の廃棄物を主に処理している者であること。ただし、過去に行政、地域住民等とのトラブルを生じ、問題解決がされていない者は、認めないものとする。
- (3) 適切な分別を行い、再資源化、減量化を図ること。
- (4) 事業により生ずる捨土等は、適切な場所を選定し、自然環境の保全に影響を与えないよう

処理するとともに、その処理方法を明確にすること。

- (5) 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。当該表土の活用が不可能な場合には、植栽地土壌条件を考慮して土壌改良及び施肥を行うこと。
 - イ 現存樹木を移植、活用すること。
 - ウ 環境に適合した樹種を選定し、結実花木（誘鳥木）の植栽に努めること。
- (6) 緑化は、小段に低木等を植栽し、法面に種子の吹付け、張芝、筋芝等を施すなど現地に適した工法により緑化修景を図ること。当該法面が硬岩等のため、種子の吹付け等によることが不可能な場合は、ツタ等により緑化を図ること。
- (7) 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を講ずるなど、自然破壊の防止、植生の回復等自然環境の保全に配慮すること。
- (8) 原則として、施行区域の周囲に柵を設置し、柵の外側には高木緑地帯を設けるなど、諸公害の緩衝に努めること。ただし、交通安全対策上支障がある場合は、この限りでない。
- (9) 車両等の洗浄に伴う汚濁水の処理方法は、循環方法を原則とし、基準値以上の汚水を公共用水路に排出しないこと。
- (10) 車両等の洗浄に係る取水及び排水処理については、その方法、水量及び能力を明示すること。
- (11) 廃棄物等の一時保管、処理等については、その方法を明確にし、建築物、工作物その他の構築物を設置する場合は、それを明示すること。
- (12) 原則として、調整池を設置すること。
- (13) 下流の河川及び水路の流下能力は、原則として年超過確率雨量の1分の1を満たしていること。当該河川等の流下能力が1分の1に対し不足する場合は、下流の河川及び水路の管理者の指示による措置を講ずること。
- (14) 防災工事が完了するまでは、土砂流出等のおそれがないよう、仮設防災等の措置を講ずること。
- (15) 施行区域の出口には、車両の付着土砂を除去する洗浄施設の設置又は相当距離の舗装等をし、施行区域外を汚さないこと。
- (16) 搬出路に使用される道路その他の施設を破損し、又は汚損した場合は、速やかに復旧、清掃など必要な措置を講ずること。この場合において、交通の状況によっては、交通整理員の配置を考慮すること。
- (17) 搬出路の認定道路への取り付けは、道路管理者と協議するとともに、その構造は、道路構造令に適合していること。
- (18) 施行区域に国有地等が介在している場合は、搬入の終了までに国有財産等の処理手続きを完了すること。
- (19) 跡地については、山林、農地等の利用目的に応じた表土に仕上げ、伊豆市総合計画その他の計画等に沿い、かつ、周囲の環境に適した跡地利用計画を策定すること。
- (20) 施行区域に隣接する土地の所有者、地上権者その他の権利者の事業実施についての承諾を得ること。
- (21) 施行区域外に土砂等を搬出し、又は区域外から搬入する場合は、搬出入先、運搬業者、運搬経路、飛散防止対策等を明確にするとともに、交通安全、騒音、粉塵等に留意すること。この場合において、必要に応じ交通整理員等を配置すること。
- (22) 施行区域内には原則として管理棟を設置し、管理者を常駐させること。
- (23) 廃棄物、土砂、焼却灰等の飛散防止対策を講ずること。
- (24) 前(1)から(23)までに規定するもののほか、原則として廃棄物の処理及び清掃に関する法律並びに一般廃棄物の最終処分場及び産業廃棄物の最終処分場に係る技術上の基準を定める省

令（昭和52年総理府・厚生省令第1号）を準用すること。

12 駐車場、資材置場等

駐車場、資材置場等に供する目的で造成等を行い、長期間にわたりその用に供する土地利用事業の基準は、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 施行区域内の舗装等については、浸透性を考慮すること。
- (2) 現場管理者、連絡先等を明確にすること。この場合において、現場管理者を常駐させない土地利用事業は、原則として、施行区域の出入り口に利用の方法、当該管理者名、連絡先等必要な事項を表示した標識を設置すること。
- (3) 駐車場については、次によること。
 - ア 夜間の屋外照明については、周辺に悪影響を及ぼさないように配慮すること。
 - イ 出入り口からの見通しについて考慮する等交通安全対策を講ずること。
 - ウ 原則として、駐車場法施行令（昭和32年政令第340号）による技術基準に準拠していること。
 - エ 周囲に修景緑地帯を設けること。
- (4) 資材置場については、次によること。
 - ア 周囲を柵で囲み、その外側に修景緑地帯を設けること。
 - イ 油分等が付着している機械等の資材については、油水分離槽を設置し、油分等が施行区域外に流出しないようにすること。
 - ウ 資材の種類、量、保管期間等の内容を申請書に添付するとともに、施行区域外から見える場所に掲示すること。
 - エ 資材の搬入により道路、水路等を汚損し、又は破損しないよう措置すること。この場合において、汚損し、又は破損した道路、水路等は、緊急応急措置をとるとともに、復旧対策を講ずること。
 - オ 資材の保管については、荷崩れ等により災害を起こさないよう適切に行うこと。
 - カ 関係者以外の者が立ち入らないよう、施錠等安全対策を講ずること。

13 土石採取

土、砂利、岩石等の採取を目的とする土地利用事業については、第2一般基準によるほか、次のとおりとする。

- (1) 土石採取によって生ずる捨土等は、事業施行地内の適切な場所を選定し、自然環境の保全に影響を与えないよう処理するとともに、その処理方法を明確にすること。
- (2) 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。当該表土の活用が不可能な場合には、植栽地の土壌条件を考慮して土壌改良及び施肥を行うこと。
 - イ 現存樹木を移植、活用すること。
 - ウ 環境に適合した樹種を選定し、結実花木（誘鳥木）の植栽に努めること。
- (3) 緑化は、小段に低木等を植栽し、法面に種子の吹付け、張芝、筋芝等を施すなど現地に適した工法により緑化修景を図ること。当該法面が硬岩等のため、種子の吹付け等によることが不可能な場合は、ツタ等により緑化を図ること。
- (4) 砂利等の洗浄に伴う汚濁水の処理方法は、循環方式を原則とし、基準値以上の汚水を公共用水路に排出しないこと。また、取水及び排水処理については、その方法、水量及び能力を明示すること。
- (5) 廃土処理については、その方法を明確にし、工作物その他の構築物を設置する場合には、その規模、構造、形態等を明示すること。
- (6) 採取中及び採取後、植生が活着するまでの間は、下流の河川及び水路への雨水流出増対策として、原則として調整池を設置すること。
- (7) 下流の河川及び水路の流下能力は、原則として年超過確率雨量の1分の1を満たしている

こと。当該河川等の流下能力が1分の1に対し不足する場合は、下流の河川及び水路の管理者の指示による措置を講ずること。

- (8) 施行区域の出口には、車両の付着土砂を除去する洗浄施設の設置又は相当延長距離の舗装等をし、施行区域外を汚さないこと。
- (9) 搬出路に使用される道路その他の施設を破損し、又は汚損した場合は、速やかに復旧、清掃など必要な措置を講ずること。この場合において、交通の状況によっては、交通整理員を配置すること。
- (10) 搬出路の認定道路への取り付けは、道路管理者と協議すること。この場合において、その構造は、道路構造令及び伊豆市が管理する市道の構造の技術的基準を定める条例に適合していること。
- (11) 施行区域に国有地等が介在している場合は、採取の終了までに国有財産等の処理手続きを完了すること。
- (12) 跡地については、山林、農地等の利用目的に応じた表土に仕上げ、国土利用計画伊豆市計画その他の計画に沿い、かつ、周囲の環境に適した跡地利用計画を策定すること。
- (13) 施行区域に隣接する土地の所有者、地上権者その他の権利者の事業実施についての承諾を得ること。
- (14) 施行区域外に土砂等を搬出し、又は区域外から搬入する場合は、搬出入先、運搬業者、運搬経路、飛散防止対策等を明確にするとともに、交通安全及び騒音、粉塵等に留意し、必要に応じ、交通整理員等を配置すること。
- (15) 前(1)から(14)までに規定するもののほか、静岡県土の採取等に関する技術基準（昭和51年4月施行）によること。

14 太陽光発電施設

太陽光発電施設の建設の用に供する目的で行う土地利用事業については、第2一般基準によるもののほか、次のとおりとする。

- (1) 地域の環境保全のため、周辺地域における環境の特性及び周辺環境との調和に十分配慮すること。
- (2) 住宅地に隣接及び近接する区域では行わないこと。ただし、周辺住民等に事業内容を周知し理解を得た場合及び地域特性を考慮し支障のない場合はその限りではない。
- (3) 現況地盤の勾配が30度以上ある施行区域内の土地には、設置しないこと。
- (4) 現況地盤の勾配が30度未満の施行区域内の土地では、地質等を考慮した安全な構造とすること。
- (5) 施行区域内に設置する太陽光発電施設は、施行区域面積に対し設置する面積を75パーセント以下とすること。
- (6) 保安林の境界から20メートル以内の区域は、施行区域から除外すること。
- (7) 国立公園の境界から50メートル以内の区域は、施行区域から除外すること。
- (8) 環境の保全及び防災について十分な措置を講ずること。
- (9) 施行区域内の残置森林又は造成森林は、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、当該森林の維持管理について支障のないよう措置すること。
- (10) 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。
- (11) 水道施設の設置については、水道管理者と協議し、給水量、維持管理の方法等を明確にすること。
- (12) 排水については、自然水と事業汚水等とに区分し、排水系統を明確にすること。
- (13) 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。

- (14) 施行区域内で切土及び盛土を行う場合は、静岡県が定める土の採取等に関する技術基準を準用すること。ただし、他法令の基準を適用することとなる場合はその基準によること。
- (15) 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をすること。
- (16) 前号の協議により認定道路となるものについては、その構造が、道路構造令に適合したものであること。
- (17) 資材運搬及び設置後の管理に使用される道路その他の施設を破損又は汚損した場合は、速やかに復旧、清掃等必要な措置を講ずること。なお、交通の状況によっては、交通整理人の配置等により交通障害の発生を防止すること。
- (18) 施行区域内の汚水、雨水、土砂等が施行区域外の認定道路の側溝等に流入しないよう措置すること。ただし、道路管理者との協議が整った場合は、この限りではない。
- (19) 施工に当たっては、交通安全を確保し、交通障害の原因とならない循環経路がとれていること。
- (20) 設置する施設の構造は、風水害・地震等の自然災害に対応したものであること。
- (21) 前各号の個別基準に定めるもののほか、土地利用事業に関する計画が、その他法令の許可基準及び技術的基準に適合したものであること。

15 その他の施設

1 から14に掲げる施設以外の個別基準については、その施設の内容により 1 から14までのいずれか類似する施設の基準に準ずるものであること。

別記 1

排水基準

1日当たりの平均的な排水の量		生物化学的酸素要求量 (BOD) 最大 (mg/l)	浮遊物質 (SS) 最大 (mg/l)	油分 (最大)	
				(ノルマルヘキサン抽出物質含有量)	
				動植物 (mg/l)	鉍物 (mg/l)
50m ³ 未満	土肥地区以外	20	40	10	5
	土肥地区	20	40	10	5
50m ³ 以上	土肥地区以外	別途協議			
	土肥地区	別途協議			

(注)

- 1 水質汚濁防止法に定める有害物質を使用する工場等については、別途協議すること。
※必要に応じ排出先に関係する漁業協同組合等と協議をすること。
- 2 浸透処理排水の基準
生活系排水で近隣の状況により浸透処理排水を認める場合の基準は、次のとおりとする。
 - (1) 合併処理浄化槽の浸透処理排水の基準は、処理水質が生物化学的酸素要求量 (BOD) 20mg/l 以下、浮遊物質 (SS) 40mg/l 以下とすること。
 - (2) 既存井戸から、原則として10メートル以上離れていること。
 - (3) 隣接地と高低差がある場合は、浸透水が隣接地に流出するおそれのないこと。
 - (4) 地下水位は、地盤面から1.5メートル以下であること。
 - (5) 浸透処理排水施設を設置した者は、次に掲げる事項を遵守すること。
 - ア 近隣100メートル以内に既存井戸がある場合、その代表井戸について完了検査前に一般飲用水検査を実施し、以後年1回以上検査を行い、結果を担当課に報告すること。
 - イ 浸透水の水質検査用点検ますを設けること。
 - ウ 浄化槽の点検にあわせて、浸透処理施設の点検を行うこと。

エ 浸透処理能力が維持されるよう定期的に清掃すること。

別記2

緑地基準

区域	緑地の割合
用途地域	3%以上
用途地域の定められていない土地の区域	3%以上
都市計画区域外	3%以上

(注)

- 1 森林法、工場立地法等により、上記を上回る緑地基準が適用される場合は、その基準によること。
- 2 緑地の割合の基準となる敷地の面積は、施行区域面積から道水路の面積を除いた面積とする。
- 3 商業及び近隣商業地域については、別途協議すること。
- 4 住宅地の宅地分譲については、別表2第3個別基準によるものとし、上記基準は適用しない。

別記3

駐車場設置基準

用途	設置駐車場台数基準
分譲マンション、共同住宅	1台以上/1戸
店舗等	1台以上/店舗面積17m ²
遊戯施設等	0.8台以上/1遊戯台
飲食店	1台以上/4席
その他	業務に必要と認められる台数

(注)

- 1 施設の一般利用者の駐車場の広さは、間口2.5m×奥行き5.0mを基準とし、分譲マンション、共同住宅等については、間口2.3m×奥行き5.0m以上とし、施設の規模により、軽自動車の利用も考慮できるものとする。
- 2 従業員の駐車場は、原則として、区域内に確保すること。ただし、広さ及び配置については別途協議すること。
- 3 区域内の車路幅は、原則として5.5m以上とする。
- 4 出入口は、原則として2箇所とし、隅切り、反射鏡の設置等交通安全に配慮すること。
- 5 不特定多数の者が出入りすることとなる施設については、静岡県福祉のまちづくり条例に基づき、車いす使用者の駐車場を適切な位置に設けること。
- 6 駐車場の配置、車両の導入については、周辺の交通状況を考慮すること。
- 7 本駐車場設置基準によりがたい場合は、別途協議すること。

別記4

廃棄物処理施設等の設置に関する基準

伊豆市土地利用事業の適正化に関する要綱（以下「要綱」という。）第2条第1号の産業廃棄物処理施設等のうち、設置を承認するものは、リサイクルを目的とする施設で別表(1)に記載された資源化施設（以下「施設」という。）とし、要綱別表の第2一般基準及び第3個別基準11（廃棄物処理施設等）に定めるもののほか、この基準に合致することを条件とする。

なお、この基準は施設の規模、能力に関わらず、全ての施設に適用するものとする。

第1 申請の条件

- 1 施設は、別表(1)に掲げられた資源化施設のいずれかに該当するものであること。
- 2 施設の計画にあたっては、施行区域及びその周辺の地域における生活環境、自然環境を保全するよう充分配慮し、災害及び公害が発生しないよう万全な計画を立て、原則として施行区域に隣接する土地の所有者、地上権者その他の権利者及び地区代表者の事業実施についての同意を得て策定すること。
- 3 申請者は、伊豆市土地利用委員会の審議を経て事業が承認された場合、速やかに要綱第20条第1項に定める協定を締結し、その協定に基づく事項を遵守すること。なお、当該土地が申請者の自己所有地でない場合は、当該土地所有者も含めて協定を締結すること。
- 4 土地利用事業承認後、1年以内に事業に着手しない場合、要綱第17条に基づき事業休止（廃止）承認申請を行うものとする。

第2 設置の条件

- 1 設置場所の敷地境界から、学校、病院、診療所、図書館、保育園、老人ホームその他これらに類する施設との間に100m以上の距離を隔てていること。
- 2 施設までの搬入路（公共用道路を除く。）の土地所有者から車両の通行について承諾が得られていること。
- 3 運搬経路は、学童の通学路を避けること。
- 4 申請に当たっては、土地所有者も連帯して事業に伴う責任を負うものとする。
- 5 市内に事業所若しくは営業所を有し、かつ、5年以上にわたり事業を営んでいる法人又は市内に住所を有し、かつ、5年以上にわたり事業を営んでいる個人であること。
- 6 申請者が廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第5項第2号イからへまでのいずれにも該当しないこと。
- 7 施設、廃棄物保管場所及び処理後の保管場所は、全て同一敷地内に設置すること。

第3 環境整備に関する条件

- 1 施設入口の見やすい箇所に、「廃棄物処理施設等」の表示をすること。
- 2 施設からの廃棄物の飛散、流出、悪臭の発生、ほこり、騒音、振動及び運搬路から生じるほこり等が周辺的生活環境を阻害しないよう適切な措置を講ずるとともに設備を設けること。
- 3 施設の外観について周辺環境との美観上の調和を考慮すること。
- 4 衛生状態を良好に保持するための施設を設けること。

第4 廃棄物等の保管基準

- 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第6条（産業廃棄物の収集、運搬、処分等の基準）第1項第2号並びに廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行規則（昭和46年厚生省令第35号）第7条の8（令第6条第1項第2号ロ(3)の環境省令で定める場合及び数量）第1項第2号及び第3号並びに第2項並びに第8条（産業廃棄物の保管基準）と同等の基準によること。
- 2 保管の施設の出入り口に掲示板を設けること。
 - ア 見やすい場所に、必要事項を記載した掲示板を表示すること。
 - イ 個々の保管場所の出入り口にも保管場所である旨の表示をすること。
 - ウ 掲示板は、縦60cm以上及び横60cm以上の大きさで、次に掲げる内容を表示したものであること。

と。

- (ア) 廃棄物の保管場所であることの表示
- (イ) 処理及び保管する廃棄物の種類
- (ウ) 施設及び保管の場所の管理者の氏名又は名称及び連絡場所
- (エ) 高さの上限
- (オ) 保管することができる廃棄物の数量
- (カ) 許可の種類、許可の年月日、許可の番号（産業廃棄物処理業者のみ記載）

第5 処理後の保管基準

- 1 処理された物の性状に変化が生じないうちに搬出すること。
- 2 その他廃棄物等の保管基準に準ずる。

第6 施設の運用条件

- 1 施設の稼働時間は午前8時30分から午後5時までとすること。なお、日曜・祝祭日は休業とすること。
- 2 施設への搬入及び施設からの搬出に伴い使用する運搬車両については、1日当たりの運行台数をあらかじめ市と協議し決定すること。また、運行時間は午前8時30分から午後5時までとすること。なお、日曜・祝祭日は休業とすること。
- 3 廃棄物の運搬により、道路・水路等の公共施設を汚損、損傷させた場合は、申請者の責任と負担において、速やかに清掃及び復旧すること。

第7 設置を認めないもの

- 1 施設の設置事業は、次の各号のいずれかに該当する場合は当該申請を不承認とする。
 - ア 市内及び近隣市町以外の事業所で発生した廃棄物を処理するとき。
 - イ その業務に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由があるとき。
 - ウ 要綱別表の第2一般基準3に定める区域及び都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく用途地域（工業地域を除く。）に設置しようとするとき。
- 2 申請書受理後6箇月を経過しても土地利用の条件書・措置指示事項が未処理の場合、市は当該申請を不承認とする。

第8 添付書類

要綱第7条第1項の土地利用事業承認申請書及び第9条第2項の土地利用事業事前協議書には、廃棄物処理施設等計画書を添付すること。

別表（別記4関係）

対象廃棄物処理施設等

(1) 資源化施設

	処理対象廃棄物	処理方法
1	ペットボトル	圧縮 減容
2	トレイ、発泡スチロール	圧縮 減容
3	ガラスくず、陶磁器くず	破砕
4	木くず	破砕 肥料化
5	金属くず	圧縮 破砕
6	コンクリート	破砕

	アスファルトコンクリート	
7	食品廃棄物等	肥料化 飼料化 油脂製品化

(2) 焼却炉

	処理対象廃棄物	処理方法
1	(1)の資源化施設において、不純物、または汚れ等の理由によりリサイクル不適合物として除去された物	焼却

※ (1)、(2)共に事業活動を伴う施設を対象とする。

※ (2)の焼却炉を設置する場合は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行規則第1条の7に定める構造に適合させること。また、設置しようとする焼却炉の火床面積が0.5㎡未満、かつ、焼却能力が1時間当たり50kg未満である場合、排出されるダイオキシン類の濃度は排出ガス1立方メートルにつき5ナノグラム以下とすること。