

## 南伊豆町土地利用事業等の適正化に関する指導要綱

制定 昭和 51 年 6 月 1 日 要綱第 2 号 改正 平成 2 年 4 月 26 日 要綱第 6 号

改正 昭和 63 年 1 月 25 日 要綱第 1 号 改正 平成 2 年 12 月 26 日 要綱第 9 号

改正 昭和 63 年 12 月 27 日 要綱第 9 号 改正 平成 4 年 11 月 10 日 要綱第 6 号

改正 平成 2 年 3 月 31 日 要綱第 3 号 改正 平成 17 年 6 月 28 日 要綱第 16 号

### (目的)

第 1 条 この要綱は南伊豆町の自然環境の保全を基調とし、人と自然との調和ある土地利用を図り、町民生活優先の快適な町づくりをめざすため、南伊豆町における土地利用事業及び中高層等建築物の建築に関し、必要な基準を定め、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、もって町土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、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、研修・研究施設、教育施設、体育施設、遊戯施設、保養施設若しくは墓園等の建設又は土石の採取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捨土、産業廃棄物による埋立等の目的で行う一団の土地の区画形質の変更に関する事業をいう。
- (2) 建築 中高層等建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (3) 施行区域 土地利用事業又は中高層等建築物の建築(以下「土地利用事業等」という。)を行う土地の区域をいう。
- (4) 事業者 土地利用事業等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 土地利用事業等に関する工事の請負人をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、上下水道、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。
- (7) 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。

### (適用範囲)

第 3 条 この要綱は次に掲げる土地利用事業等に適用する。

- (1) 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等。ただし、前条第 1 号に規定する産業廃棄物の埋立ての目的で行う土地利用事業の場合は、施行区域の面積が 1,000 平方メートル以上のもの
- (2) 同一の事業者が、一定区域内において連続して事業を行い前号に規定する面積に達するもの
- (3) 中高層等建築物の建築は次に掲げるいずれかに該当する事業に適用する。
  - (ア) 建築物の高さが、4 階建以上又は平均地盤面から 11 メートル以上のもの
  - (イ) 建築物 1 棟の延床面積が 1,000 平方メートル以上のもの
- (4) 前各号に規定するもののほか、町長が特に住民の福祉及び自然環境の保全のため必要と認める土地利用事業等

(適用の除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、町長が公益上必要と認める土地利用事業等については、適用しない。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、土地利用事業等の施行に当たって、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、県及び町の土地利用計画、総合計画等との整合性を図るほか、県及び町が実施する土地利用事業等に関する施策に協力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等に関する計画を策定しようとするときは、別表に定める基準に適合するようにしなければならない。

(承認の申請)

第7条 第3条に該当する土地利用事業等を施行しようとする事業者は、法令(国土利用計画法(昭和49年法律第92号)、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)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。)に基づく許可、認可等の申請又は届出をする前に、あらかじめ町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、様式第1号による実施計画承認申請書を町長に提出しなければならない。

(工事完成保証人)

第8条 事業者は、第7条第1項の承認の申請をするに当たって、当該事業者が施行しようとする土地利用事業等に関する工事のうち町長が必要と認める工事について、工事の完了を保証する者(以下「工事完成保証人」という。)を立てなければならない。

2 工事完成保証人は、第19条に規定する協定の履行についても、その責めを負うものとする。

(承認の基準及び条件)

第9条 町長は、第7条第1項の承認の申請に係る土地利用事業等に関する計画が別表に定める基準に適合しないと認めるときは、同項の承認をしないものとする。

2 町長は、この要綱の施行のため必要があると認めるときは、第7条第1項の承認に条件を付けることができる。

(承認の効力)

第10条 第7条第1項の承認は、事業者が同項の承認に係る土地利用事業等に関する工事に着手(第16条第3号の規定による防災工事の着手の届出をいう。第3項において同じ。)しないまま2年を経過したときは、その効力を失う。

2 前項の期間の計算方法は、承認のあった日の翌日から起算し、起算日に対応する日の属する月の末日をもって満了する。

3 事業者は、第1項の期間内に第7条第1項の承認に係る土地利用事業等に関する工事の着手をしないことにつき、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きは、様式第2号による工事着手遅延理由書を町長に提出することができる。

4 前項の理由書の提出があった場合において、町長がその理由がやむを得ないと認めたとときの第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2年を限度として町長が認める期間を加えた期間」とする。

(事前協議)

第11条 2ヘクタール以上の一団の土地について、事業者が土地利用事業等を施行しようとするときは、第7条第1項の承認の申請に先立って、当該土地利用事業等に関する計画について、町長に協議し、その同意を得なければならない。

2 前項の協議の申し出をしようとする事業者は、様式第3号による事前協議申出書を町長に提出しなければならない。

3 事業者は、第1項の協議の同意があった日から2年以内に、第7条第1項の承認の申請をすることができないときは、その理由を町長に報告しなければならない。

4 前項の報告は、様式第4号による経過報告書によって行うものとする。

5 第1項の規定により、町長の同意を得た土地利用事業等について、当該同意の日から3年を経過した後、第7条第1項の規定による承認を受けようとする事業者は、新たに第1項の規定による町長の同意を得なければならない。

6 前項の期間の計算方法は、前条第2項の規定を準用する。

7 第9条の規定は、町長が第1項の規定による同意をする場合について準用する。  
(環境影響評価等)

第12条 事業者は、その実施しようとする土地利用事業が静岡県環境影響評価要綱(平成4年静岡県告示第634号)第2条第2項の対象事業に該当する時は、同要綱に規定する手続きを実施しなければならない。

2 前項に規定する場合において、事業者は、同項の手続きを実施するほか、前条第1項の事前協議の際、災害の防止に関する事項その他この要綱の目的の達成のために町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。

3 前2項の規定にかかわらず、町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、第7条第1項の承認の申請又は前条第1項の事前協議の際、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町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。

(利害関係人との協議、同意等)

第13条 事業者は次に掲げる利害関係者と事前に協議し、問題解決を図り、事前協議の場合は別紙8、承認申請の場合は別紙9による同意書をそれぞれ申請時に町長に提出しなければならない。なお、その同意は代表者をもって代えることができる。

(1) 施行区域が所在する地元区

(2) 計画建物から水平距離で建物の高さの2倍の範囲内にある土地、家屋、所有者及び居住者

(3) 施行区域からの排水、土砂等により影響を受けると認められる農漁業関係団体等

(4) 眺望、風害、日照、電波障害等について著しい影響を受けると認められる者

(5) その他、土地利用事業等の施行により特に影響を受けると町長が認める者

2 事業者は、事業に起因して与えた損害については、その責めを負わなければならない。  
(地位の承継)

第14条 次に掲げる土地利用事業等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、あらかじめ様式第5号による地位承継承認申請書を町長に提出し、その承認を受けなければならない。

(1) 第7条第1項の承認を受けた事業

(2) 第7条第2項の申請をした事業

(3) 第 11 条第 1 項の同意を得た事業

2 前項各号に掲げる土地利用事業等の事業者の相続人その他一般承継人は、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、様式第 6 号による地位承継届を町長に提出しなければならない。

(変更の承認)

第 15 条 事業者は、土地利用事業等の工事完了前において、施行区域の面積又は工事の設計内容を変更しようとするときは、様式第 7 号による変更承認申請書を町長に提出し、その承認を受けなければならない。

(届出)

第 16 条 事業者は、次の各号の一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町長に提出しなければならない。

(1) 氏名若しくは、名称、住所又は法人にあってはその代表者の氏名を変更したとき 様式第 8 号

(2) 工事施行者を変更したとき 様式第 9 号

(3) 防災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 様式第 10 号

(4) 防災工事以外の工事に着手しようとするとき、若しくはその工事が完了したとき、又は工事を 1 月以上中止しようとするとき、若しくはその工事を再開しようとするとき 様式第 11 号

(5) 事業を廃止しようとするとき 様式第 12 号

(関連公共施設の整備)

第 17 条 土地利用事業等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 前項の規定により整備された公共施設は原則として事業者の責任において管理するものとする。ただし、都市計画法第 39 条の規定に基づく開発行為に係る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、町長と事業者との協議により定めるものとする。

(会員等の募集)

第 18 条 土地利用事業等の施行によって設置される施設を他の一般の利用者に比して有利な条件で継続的に利用することのできる権利を有することとなる者の募集(以下「会員等の募集」という。)は第 7 条第 1 項の承認及び都市計画法等の法令の許認可を受けた後でなければならない。

2 事業者は、会員等の募集をしようとするときはあらかじめ様式第 13 号による会員等の募集届を町長に提出しなければならない。

(協定の締結)

第 19 条 町長は、この要綱に基づく指導を適正に行うため、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

2 町長は、前項各号に規定する事項及び土地利用事業等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、事業者との間に協定を締結するものとする。

(調査)

第20条 町長は、この要綱の施行のため必要な限度において、土地利用事業等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7条第1項の承認の申請、第11条第1項の協議の申出又は第15条の承認の申請があったとき
  - (2) 防災工事の施行中又はその工事が完了したとき
  - (3) 防災工事以外の工事の施行中又はその工事が完了したとき
  - (4) その他町長が特に必要と認めるとき

(優先発注等)

第21条 事業者は土地利用事業等を施行しようとする場合には、その設計及び工事請負の発注について、南伊豆町に主たる事務所を有する設計業者及び建設業者に対し、優先的な配慮を行うものとする。

(報告、勧告等)

第22条 町長は、事業者又は工事施行者に対し、その施行する土地利用事業等に関し、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、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

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

3 前項の報告は、様式第14号による是正報告書によって行うものとする。

(公表)

第23条 町長は、事業者が第7条第1項の承認を受けずに土地利用事業等を施行したとき、又は前条第1項の勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。

附 則(昭和51年6月1日要綱第2号)

- 1 この要綱は、昭和51年6月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に南伊豆町土地利用対策委員会に対して、承認の申請(事前協議を含む。)に係る土地利用事業で、この要綱の施行の際、現にこれに対する承認がされていないものの処理については、なお従前の例による。

附 則(昭和63年1月25日要綱第1号)

- 1 この要綱は、昭和63年2月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に、改正前の南伊豆町土地利用事業の適正化に関する指導要綱第6条の規定によりなされた承認申請で、この要綱施行の際現に承認がなされていないものの処理はなお、従前の例による。

附 則(昭和63年12月27日要綱第9号)

- 1 この要綱は、昭和64年1月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に、改正前の南伊豆町土地利用事業の適正化に関する指導要綱第6条の規定によりなされた承認申請で、この要綱施行の際現に承認がなされていないものの処理はなお、

従前の例による。

附 則(平成2年3月31日要綱第3号)  
この要綱は、平成2年4月1日から施行する。

- 附 則(平成2年4月26日要綱第6号)
- 1 この要綱は、平成2年5月1日から施行する。
  - 2 この要綱の施行前に、改正前の南伊豆町土地利用事業の適正化に関する指導要綱第6条の規定によりなされた承認申請で、この要綱施行の際、現に承認がなされていないものの処理はなお、従前の例による。

- 附 則(平成2年12月26日要綱第9号)
- 1 この要綱は、平成3年1月1日から施行する。
  - 2 この要綱の施行の際旧要綱の規定により提出されている申請書等は、新要綱の相当する規定により提出された申請書等とみなす。

- 附 則(平成4年11月10日要綱第6号)
- 1 この要綱は、平成4年11月1日から施行する。
  - 2 この要綱の施行前に改正前の南伊豆町土地利用事業の適正化に関する指導要綱第11条第1項の事前協議の申出がなされ、この要綱の施行の際現にこれに対する同意がなされていない土地利用事業(この告示の施行の日以後その内容を変更せずを実施されるものに限る。)については、なお従前の例による。
  - 3 改正後の南伊豆町土地利用事業の適正化に関する指導要綱第12条第1項の規定の適用については、当分の間、同項中「対象事業」とあるのは、「対象事業(同要綱附則第2項の規定により同要綱の規定が適用されない対象事業を除く。)」とする。

附 則(平成17年6月28日要綱第16号)  
この要綱は、公布の日から施行し、平成17年4月1日から適用する。ただし、次の(1)～(3)については、なお、変更前の降雨強度で許可することができるものとする。

- (1) 平成17年3月31日以前に受付けした土地利用事業申請
- (2) 平成17年3月31日以前に土地利用事業の相談を受け、申請に向けた具体的な排水計画に関する設計説明及び設計図書(図面)の提示等があり、平成17年6月30日までに受付けした土地利用事業申請
- (3) 平成17年3月31日以前に予備審査が終了しているものは、平成17年度中に限り、土地利用事業申請を変更前の降雨強度で許可することができる。

別表

第1 一般基準及び個別基準

土地利用事業等の基準は、一般基準及び個別基準とする。

第2 一般基準

土地利用事業等の一般基準は、次に掲げるとおりとする。

1 土地利用事業等は、静岡県土地利用基本計画及び南伊豆町総合計画の趣旨に沿って立地されるものであって、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) 都市地域

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等以外の土地利用事業等は認めないものとする。

(2) 農業地域

農用地区域

土地利用事業等の施行は、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

土地利用事業等の施行は、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ける土地利用事業等の施行は、極力これらの森林の区域以外に指向させるものとする。

(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

(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) 国立公園地域

ア 第1種特別地域

土地利用事業等の施行は、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場合を除く。)にあつては、この限りでない。

イ ア以外の特別地域

土地利用事業等の施行は、原則として認めないものとする。

(5) 上記の4地域のうち、前各号に掲げる地域以外の地域

県及び町の土地利用構想の趣旨に沿った土地利用事業等以外の土地利用事業等の施行は、原則として認めないものとする。

2 施行区域には、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。ただし、農用地区域内における土石の採取等を目的とする土地利用事業等で、おおむね2年以内に農地に復元できるものは除く。
- (2) 国立公園の第1種特別地域。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場合を除く。)にあってはこの限りではない。
- (3) 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地域。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ってはこの限りではない。
- (4) 海岸法(昭和31年法律第101号)に基づく海岸保全区域

3 施行区域には、原則として次に掲げる地域を含まないこと。

- (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、集団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) 県営林、町営林
- (4) 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
- (5) 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)に基づく急傾斜崩壊危険区域
- (6) 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく災害危険区域

4 施行区域内の土地については、施行区域内の民有地の面積の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。ただし、町長が必要と認める場合には、第7条第1項及び第15条の承認の申請時に施行区域内の民有地(農地を除く。)の面積の100パーセントについて、所有権、賃借権、地上権等の当該土地を正当に使用することができる権利が取得されていること。

5 第7条第1項の承認の申請に係る土地利用事業等に関する工事は、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 別荘地

別荘地(常時居住の用に供しない住宅で、主として保養の目的のため所有するもの)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、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等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) 現況地盤の勾配が30度以上である施行区域内の土地については、原則としてその区画形質の変更を行わないこと。</p> <p>(3) 造成工事は、公共施設及び公益的施設に限るものとし、分譲対象地の整地工事は原則として行わないこと。</p> <p>(4) 施行区域の面積に対する現地形を変更する土地の面積の割合(以下「開発率」という。)は、原則として50パーセント以下であること。ただし、国立公園の特別地域にあっては、原則として30パーセント以下であること。</p> <p>(5) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の森林面積に対する残置する森林のうち若齢林を除いた森林の面積の割合は、原則として60パーセント以上とすること。</p> <p>(6) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域の境界に沿った内側の部分(以下「周辺部」という。)に原則として幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確保すること。</p> <p>(7) 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>(8) 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>(9) 水資源の確保を図るため、地下水のかん養機能の保持に配慮すること。</p> <p>(10) 幹線道路の両側には、3メートル以上の緑地帯(石積及び法面を除く。)が</p>

	<p>設置され、かつ、高木樹種が植栽されていること。当該緑地帯を区画面積の一部とするときは、建築基準法第70条の規定による建築協定等により保全措置が講ぜられること。</p> <p>(11) 施行区域が、一級町道以上の道路に接する部分にあつては、当該道路の側端より幅員10メートル以上の緩衝緑地が設置されていること。</p> <p>(12) 稜線が施行区域に接し、又は含まれる場合には、原則として稜線から水平距離で20メートル以上を自然地として保存すること。</p> <p>(13) 国立公園の特別地域においては、原則として土地の地形勾配が30パーセント(17度弱)を超える部分及び公園事業としての道路その他主として公園利用に供せられる道路の路肩から20メートルの部分が、緑地として保存されていること。</p> <p>(14) 国立公園の特別地域においては、(13)以外に施行区域の10パーセント以上が緑地として保存されていること。</p> <p>(15) 国立公園の第1種特別地域の境界から原則として50メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。</p> <p>(16) 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>(17) 建築物は、2階建以下とし、平均地盤面より10メートル以下とすること</p> <p>(18) 国立公園の特別地域にあつては、建築物の建築面積は2,000平方メートル以下であること。</p> <p>(19) 用水計画には、次に掲げる書類を添付すること。  ア 表流水については、水利権申請書の写し又はこれに準ずるもの及び既得水利権者の同意書の写し  イ 地下水については、地下水等の利用計画書及び水利用フローシート又はこれに準ずるもの  ウ その他の用水については、供給者の承諾書</p> <p>(20) 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、細部については、下田地区消防組合の指導基準に基づくものとする。</p>
<p>施 設</p>	<p>(1) 1区画当たりの分譲面積は、500平方メートル以上であること。ただし、国立公園の特別地域にあつては、1,000平方メートル以上であること。</p> <p>(2) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(以下「建ぺい率」という。)は、30パーセント以下であること。ただし、国立公園の第2種特別地域にあつては、建ぺい率は20パーセント以下、建築物の延べ面積の敷地面積に対する比率(以下「容積率」という。)は40パーセント以下であること。</p> <p>(3) 公園緑地(道路、水路、緑地帯及び未利用地を除く。(4)において同じ。))は、施行区域の面積の100分の3以上の面積を確保すること。</p> <p>(4) 公園緑地は、施行区域の面積が2ヘクタール以上の場合は1,000平方メートル以上のものを1箇所設置し、10ヘクタール以上の場合は2箇所以上設置すること。</p>

	<p>(5) 水道施設の設置については、維持管理の方法が明確にされ、給水量は1人1日最大給水量を300リットル以上として算出すること。</p> <p>(6) 排水については、自然水と生活污水とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>(7) 施行区域内のごみは、原則として事業者の設置した焼却炉等により処理すること。</p> <p>(8) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、原則として集中合併方式によるものとし、浸透処理は行わないこと。</p> <p>(9) 前号に定める集中合併方式による原排水基準はBOD20PPM以下とする。</p> <p>(10) 都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第9条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(11) 施行区域内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。なお、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(2) 施行区域を含む周辺地及び下流の土地に湛水区域がある場合には、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の支障のないよう排水計画がたてられていること。</p> <p>(3) 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>(4) (1)による河川及び水路の改修ができない場合は、別記1による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、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部分を改修すること。</p> <p>(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(6) 排水路は原則として開渠であること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。</p> <p>ア 原則として、当該流域は10ヘクタール以下であること。</p> <p>イ 原則として、施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、最少径は原則として1,000ミリメートルとすること。</p> <p>(7) 造成工事によって生じる流出土砂の防止は、次によること。</p> <p>ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、別記2によるものであること。</p> <p>イ 地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、別記2による沈砂池</p>

	<p>を設置するものであること。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 盛土の法長が20メートル以上となる場合は、原則として法長の3分の1以上を擁壁又は法枠等の永久構築物により被覆すること。</p>
道 路	<p>(1) 幹線道路は、原則として大型車通行可能な建築基準法第42条に規定する道路に接続し、行きどまりにならないものとするとともに、背後地への通行が可能になるよう措置されていること。</p> <p>(2) 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(以下「認定道路」という。)から進入する場合は、進入口が2箇所以内であること。</p> <p>(3) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に流入しないよう措置すること。</p> <p>(4) 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。なお、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>(5) 幹線道路が日交通量2,000台以上の認定道路に接続する場合は、認定道路に右折車線が設置され、かつ、信号機の取付けも配慮されていること。</p> <p>(6) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は道路構造令を参照すること。</p> <p>(7) 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。</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、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等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となる場合は、原則として、当該道路を廃止しないこと。</p> <p>(4) 事業者は、当該土地利用事業等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) 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>(7) 施行区域内に農地が含まれる場合は、その農地の部分については、原則として土地のみの分譲を行わないこと。</p> <p>(8) 事業計画の策定にあたり、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、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p>

(9) 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、町教育委員会及び県教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。

事 業 名	位 級
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (1)</p>	<p>第 一 類</p>
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (2)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (3)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (4)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (5)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (6)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (7)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (8)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (9)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (10)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (11)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (12)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (13)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (14)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (15)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (16)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (17)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (18)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (19)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (20)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (21)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (22)</p>	
<p>開闢基金全宗埋蔵文化財発見調査事業、及びその全宗の埋蔵文化財発見調査事業 (23)</p>	



	<p>権者の同意書の写し</p> <p>イ 地下水については、地下水等の利用計画書及び水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>ウ その他の用水については、供給者の承諾書</p> <p>(11) 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、細部については、下田地区消防組合の指導基準に基づくものとする。</p>
施 水 設	<p>(1) 敷地の面積は、1区画当たりおおむね200平方メートル以上とすること。</p> <p>(2) 公園緑地(道路、水路、緑地帯及び未利用地を除く。)は、施行区域の面積の100分の3以上の面積を確保すること。</p> <p>(3) 水道施設の設置については、維持管理の方法が明確にされ、給水量は1人1日最大給水量を300リットル以上として算出すること。</p> <p>(4) 排水については、自然水と生活污水とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>(5) 施行区域のごみは、原則として事業者の設置した焼却炉等により処理すること。</p> <p>(6) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、原則として集中合併方式によるものとし、浸透処理は行わないこと。</p> <p>(7) 前号に定める集中合併方式による原排水基準はBOD20PPM以下とする。</p> <p>(8) 都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第9条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(9) 施行区域内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。なお、改修規模については別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(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たてられていること。</p> <p>(3) 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>(4) (1)による河川及び水路の改修ができない場合は、別記1による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、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部分を改修すること。</p> <p>(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(6) 排水路は原則として開渠であること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。</p> <p>ア 原則として、当該流域が10ヘクタール以下であること。</p>

	<p>イ 原則として、施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、最少径は原則として1,000ミリメートルとすること。</p> <p>(7) 当該開発に伴う雨水を調整池又は下水道等へ導入できる場合の施行区域内の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排水することができるように計画し、開渠については、都市下水路設計基準によること。</p> <p>(8) 造成工事によって生じる流出土砂の防止は、次によること。</p> <p>ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、別記2によるものであること。</p> <p>イ 地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、別記2による沈砂池を設置するものであること。</p> <p>(9) 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。</p> <p>(10) 盛土の法長が20メートル以上となる場合は、原則として法長の3分の1以上を擁壁又は法枠等の永久構築物により被覆すること。</p>
道 路	<p>(1) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に流入しないよう措置すること。</p> <p>(2) 幹線道路の設定道路への取付けは、道路管理者と協議すること。なお、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) 幹線道路が日交通量2,000台以上の認定道路に接続する場合は、認定道路に右折車線が設置され、かつ、信号機の取付も配慮されていること。</p> <p>(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。</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、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等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となるときは、原則として、当該道路を廃止しないこと。</p> <p>(4) 事業者は、当該土地利用事業等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) 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>(7) 施行区域内に農地が含まれる場合は、その農地の部分については、原則とし</p>



	<p>て土地のみの分譲を行わないこと。</p> <p>(8) 事業計画の策定にあたり、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、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p>
	<p>(9) 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、町教育委員会及び県教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>

3 マンション

マンション(集合住宅)の建設の用に供する目的で行う土地利用事業等の個別基準は、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、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等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) 現況地盤の勾配が30度以上である施行区域内の土地については、原則としてその区画形質の変更を行わないこと。</p> <p>(3) 敷地の内縁部には、幅5メートル以上の緑地帯を確保し、この緑地帯には、高木樹種を植栽すること。</p> <p>(4) 開発率は、50パーセント以下であること。ただし、国立公園の特別地域にあっては、原則として30パーセント以下であること。</p> <p>(5) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の森林面積に対する残置し、又は造成する森林の面積の割合は、原則として60パーセント以上とすること。</p> <p>(6) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の開発行為に係る森林面積が20ヘクタール以上のときは、周辺部に原則として、幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確保すること。</p> <p>(7) 施行区域内の森林を転用する場合は、開発行為に係る1箇所当たりの面積は、おおむね20ヘクタール以下とし、施行区域内にこれを複数造成するときは、その間に、原則として幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確保すること。</p> <p>(8) 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>(9) 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>(10) 水資源の確保を図るため、地下水のかん養機能の保持に配慮すること。</p>

	<p>(11) 施行区域が、一級町道以上の道路に接する部分にあつては、当該道路の側端より幅員 10 メートル以上の緩衝緑地が設置されていること。</p> <p>(12) 稜線が施行区域に接し、又は含まれる場合には、原則として稜線から水平距離で 20 メートル以上を自然地として保存すること。</p> <p>(13) 国立公園の特別地域においては、原則として土地の地形勾配が 30 パーセント(17 度弱)を超える部分及び公園事業としての道路その他主として公園利用に供せられる道路の路肩から 20 メートルの部分、が、緑地として保存されていること。</p> <p>(14) 国立公園の特別地域においては、(13)以外に施行区域の 10 パーセント以上が緑地として保存されていること。</p> <p>(15) 国立公園の第 1 種特別地域の境界から原則として 50 メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。</p> <p>(16) 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>(17) 建築物の高さは、次によること。  ア 平均地盤面より 21 メートル以下とすること。  イ 施行区域の面積が 2 ヘクタール以上の場合、平均地盤面より 15 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、この限りでない。  ウ 国立公園の特別地域においては、最低地盤面より 13 メートル以下(分譲地内にあつては 10 メートル以下で、かつ、2 階建以下)とすること。</p> <p>(18) 国立公園の特別地域にあつては、建築物の建築面積は、2,000 平方メートル以下であること。</p> <p>(19) 国立公園の第 2 種特別地域における建ぺい率は 20 パーセント以下、容積率は 40 パーセント以下であること。</p> <p>(20) 用水計画には、次に掲げる書類を添付すること。  ア 表流水については、水利権申請書の写し又はこれに準ずるもの及び既得水利権者の同意書の写し  イ 地下水については、地下水等の利用計画書及び水利用フローシート又はこれに準ずるもの  ウ その他の用水については、供給者の承諾書</p> <p>(21) 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、細部については、下田地区消防組合の指導基準に基づくものとすること。</p>
--	--

<p>施設</p>	<p>(1) 建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に、平均地盤面(当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう。)からの高さ(1.5メートルとする。)の水平面に敷地境界線からの水平距離が次の表の左欄に掲げる範囲において、同表の右欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。</p> <table border="1" data-bbox="400 501 1334 685"> <tr> <td data-bbox="400 501 1193 595">敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲</td> <td data-bbox="1193 501 1334 595">3時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="400 595 1193 685">敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲</td> <td data-bbox="1193 595 1334 685">2時間</td> </tr> </table> <p>(3) 公園緑地(道路、水路、緑地帯及び未利用地を除く。(3)において同じ。))は、施行区域の面積の100分の3以上の面積を確保すること。</p> <p>(4) 公園緑地は、施行区域の面積が2ヘクタール以上の場合には1,000平方メートル以上のものを1箇所設置し、10ヘクタール以上の場合には2箇所以上設置すること。</p> <p>(5) 水道施設の設置については、維持管理の方法が明確にされ、給水量は1人1日最大給水量を300リットル以上として算出すること。</p> <p>(6) 排水については、自然水と生活污水とに区分し、排水系統を明確にすること。施行区域内のごみは、原則として事業者の設置した焼却炉等により処理すること。</p> <p>(7) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、原則として集中合併方式によるものとし、浸透処理は行わないこと。</p> <p>(8) 前号に定める集中合併方式による原排水基準はBOD20PPM以下とする。</p> <p>(9) 都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第9条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(10) 施行区域内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>(11) 分譲戸数と同数以上の駐車場を設けること。</p>	敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲	3時間	敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲	2時間
敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲	3時間				
敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲	2時間				
<p>防災</p>	<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。なお、改修規模については別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(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、当該事業により施行区域の周辺地及び下流の土地又は河川の支障のないよう排水計画がたてられていること。</p> <p>(3) 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>(4) (1)による河川及び水路の改修ができない場合は、別記1による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</p>				

	<p>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部分を改修すること。</p> <p>(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(6) 排水路は原則として開渠であること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。</p> <p>ア 原則として、当該流域が10ヘクタール以下であること。</p> <p>イ 原則として、施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、最少径は原則として1,000ミリメートルとすること。</p> <p>(7) 造成工事によって生じる流出土砂の防止は、次によること。</p> <p>ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、別記2によるものであること。</p> <p>イ 地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、別記2による沈砂池を設置するものであること。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 盛土の法長が20メートル以上となる場合は、原則として法長の3分の1以上を擁壁又は法枠等の永久構築物により被覆すること。</p>
道路	<p>(1) 幹線道路は、原則として大型車通行可能な建築基準法第42条に規定する道路に接続し、行きどまりにならないものとするとともに、背後地への通行が可能となるよう措置されていること。</p> <p>(2) 認定道路から進入する場合は、進入口が2箇所以内であること。</p> <p>(3) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に流入しないよう措置すること。</p> <p>(4) 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。なお、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>(5) 幹線道路が日交通量2,000台以上の認定道路に接続する場合は、認定道路に右折車線が設置され、かつ、信号機の取付けも配慮されていること。</p> <p>(6) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は道路構造令を参照すること。</p> <p>(7) 道路などの法面は、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。</p> <p>(8) 施行区域の面積が3,000平方メートル以上の場合は国道又は県道に接続する地点まで都市計画法の技術基準により拡幅改良すること。</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、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等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</p>

	<p>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となるときは、原則として、当該道路を廃止しないこと。</p> <p>(4) 事業者は、当該土地利用事業等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) 施行区域内に農地が含まれる場合は、その農地の部分については、原則として土地のみの分譲を行わないこと。</p> <p>(7) 事業計画の策定にあたり、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、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(8) 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、町教育委員会及び県教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>	
	<p>(1) 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となるときは、原則として、当該道路を廃止しないこと。</p> <p>(2) 事業者は、当該土地利用事業等を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>(3) 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>(4) 施行区域内に農地が含まれる場合は、その農地の部分については、原則として土地のみの分譲を行わないこと。</p> <p>(5) 事業計画の策定にあたり、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、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(6) 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、町教育委員会及び県教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>	
	<p>(1) 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となるときは、原則として、当該道路を廃止しないこと。</p> <p>(2) 事業者は、当該土地利用事業等を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>(3) 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>(4) 施行区域内に農地が含まれる場合は、その農地の部分については、原則として土地のみの分譲を行わないこと。</p> <p>(5) 事業計画の策定にあたり、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、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(6) 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、町教育委員会及び県教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>	<p>のち</p>

4 工場

工場の建設の用に供する目的で行う土地利用事業等の個別基準は、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、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等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) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の森林面積に対する残置し、又は造成する森林の面積の割合は、原則として25パーセント以上とすること。</p> <p>(3) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の開発行為に係る森林面積が20ヘクタール以上のときは、周辺部に原則として幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確保すること。これ以上のときにあっても、極力周辺部に森林を確保すること。</p> <p>(4) 施行区域内の森林を転用する場合は、開発行為に係る1箇所当たりの面積は、おおむね20ヘクタール以下とし、施行区域内にこれを複数造成するときは、その間に、原則として幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確保すること。</p> <p>(5) 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>(6) 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>(7) 国立公園の第1種特別地域の境界から原則として50メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。</p> <p>(8) 水資源の確保を図るため、地下水のかん養機能の保持に配慮すること。</p> <p>(9) 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>(10) 用水計画には、次に掲げる書類を添付すること。</p> <p>ア 表流水については、水利権申請書の写し又はこれに準ずるもの及び既得水</p>

	<p>利権者の同意書の写し</p> <p>イ 地下水については、地下水等の利用計画書及び水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>ウ その他の用水については、供給者の承諾書</p> <p>(11) 火災防備のため消火栓、防火水槽等を設置するものとし、隣接地との間には、防火樹の植栽又は防火帯等を設け、火災の予防に十分配慮されていること。なお、細部については、下田地区消防組合の指導基準に基づくものとする。</p>
施設	<p>(1) 生産施設、緑地及び環境施設等については、工場立地法の準則値に適合すること。</p> <p>(2) 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>(3) 水道施設の設置については、維持管理の方法が明確にされ、給水量は1人1日最大給水量を宿泊する者については300リットル以上、その他の者については120リットル以上として算出すること。</p> <p>(4) 排水については、自然水と生活污水とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>(5) 施行区域内のごみは、原則として事業者の設置した焼却炉等により処理すること。</p> <p>(6) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、原則として集中合併方式によるものとし、浸透処理は行わないこと。</p> <p>(7) 前号に定める集中合併方式による原排水基準はBOD20PPM以下とする。</p> <p>(8) 都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第9条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(9) 施行区域内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。</p> <p>なお、改修規模については別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(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たてられていること。</p> <p>(3) 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>(4) (1)による河川及び水路の改修ができない場合は、別記1による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、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部分を改修すること。</p>



	<p>(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(6) 排水路は原則として開渠であること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。</p> <p>ア 原則として、当該流域が 10 ヘクタール以下であること。</p> <p>イ 原則として、施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、最少径は原則として 1,000 ミリメートルとすること。</p> <p>(7) 造成工事によって生じる流出土砂の防止は、次によること。</p> <p>ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、別記 2 によるものであること。</p> <p>イ 地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、別記 2 による沈砂池を設置するものであること。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 盛土の法長が 20 メートル以上となる場合は、原則として法長の 3 分の 1 以上を擁壁又は法枠等の永久構築物により被覆すること。</p>
道 路	<p>(1) 認定道路から進入する場合は、進入口が 2 箇所以内であること。</p> <p>(2) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に流入しないよう措置すること。</p> <p>(3) 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。なお、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>(4) 幹線道路が日交通量 2,000 台以上の認定道路に接続する場合は、認定道路に右折車線が設置され、かつ、信号機の取付けも配慮されていること。</p> <p>(5) 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。</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、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等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となるときは、原則として、当該道路を廃止しないこと。</p> <p>(4) 従業員等の採用については、地元住民を優先するものであって、その方法等が明示されていること。</p> <p>(5) 町との間に公害防止協定を締結すること。</p> <p>(6) 事業者は、当該土地利用事業等を行うために必要な資力及び信用があること。</p>

	<p>(7) 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>(8) 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、文化財が所在する場合は、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(9) 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、町教育委員会及び県教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>
--	---

<p>(1) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(2) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(3) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(4) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(5) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(6) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(7) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(8) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(9) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p>	
<p>(1) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(2) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(3) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(4) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(5) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(6) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(7) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(8) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(9) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p>	<p>調査</p>
<p>(1) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(2) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(3) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(4) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(5) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(6) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(7) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(8) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p> <p>(9) 埋蔵文化財の調査・発掘に要する費用は、町が負担すること。</p>	<p>町の</p>

5 ホテル・保養所等

旅館・ホテル、寮、保養所、研修・研究施設等の建設の用に供する目的で行う土地利用事業等の個別基準は、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、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等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) 現況地盤の勾配が30度以上である施行区域内の土地については、原則としてその区画形質の変更を行わないこと。</p> <p>(3) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の森林面積に対する残置し、又は造成する森林の面積の割合は、原則として25パーセント以上とすること。</p> <p>(4) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の開発行為に係る森林面積が20ヘクタール以上のときは、周辺部に原則として幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確保すること。</p> <p>(5) 施行区域内の森林を転用する場合は、開発行為に係る1箇所当たりの面積は、おおむね20ヘクタール以下とし、施行区域内にこれを複数造成するときは、その間に、原則として幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確保すること。</p> <p>(6) 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>(7) 自然環境の保全のため、施行面積のおおむね30パーセントの自然緑地(荒地等で行われるものにあつては、高木等により緑地が図られるもの)を確保し、かつ、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>(8) 水資源の確保を図るため、地下水のかん養機能の保持に配慮すること。</p> <p>(9) 施行区域が、一級町道以上の道路に接する部分にあつては、当該道路の側端より幅員10メートル以上の緩衝緑地が設置されていること。</p>

	<p>(10) 稜線が施行区域に接し、又は含まれる場合には、原則として稜線から水平距離で20メートル以上を自然地として保存すること。</p> <p>(11) 国立公園の特別地域においては、原則として土地の地形勾配が30パーセント(17度弱)を超える部分及び公園事業としての道路その他主として公園利用に供せられる道路の路肩から20メートルの部分が、緑地として保存されていること。</p> <p>(12) 国立公園の特別地域においては、(11)以外に施行区域の面積の10パーセント以上が緑地として保存されていること。</p> <p>(13) 国立公園の第1種特別地域の境界から原則として50メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。</p> <p>(14) 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>(15) 建築物の高さは、次によること。  ア 平均地盤面より31メートル以下とすること。  イ 施行区域の面積が2ヘクタール以上の場合は、4階建以下とし、平均地盤面より15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、この限りでない。  ウ 国立公園の特別地域においては、最低地盤面より13メートル以下(分譲地内にあつては10メートル以下で、かつ2階建以下)とすること。ただし、自然公園法第14条第3項の公園事業の認可を受けた場合は、この限りでない。</p> <p>(16) 国立公園の特別地域にあつては、建築物の建築面積は2,000平方メートル以下であること。ただし、自然公園法第14条第3項の公園事業の認可を受けた場合はこの限りでない。</p> <p>(17) 用水計画には、次に掲げる書類を添付すること。  ア 表流水については、水利権申請書の写し又はこれに準ずるもの及び既得水利権者の同意書の写し  イ 地下水については、地下水等の利用計画書及び水利用フローシート又はこれに準ずるもの  ウ その他の用水については、供給者の承諾書</p> <p>(18) 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、細部については、下田地区消防組合の指導基準に基づくものとする。</p>
<p>施 設</p>	<p>(1) 分譲する1区画の面積は、原則として10,000平方メートル以上とすること。</p> <p>(2) 施行区域の面積が2ヘクタール以上の場合、建ぺい率は、20パーセント以下であること。</p> <p>(3) 水道施設の設置については、維持管理の方法が明確にされ、給水量は1人1日最大給水量を宿泊する者については300リットル以上、その他の者については120リットル以上として算出すること。</p> <p>(4) 排水については、自然水と生活污水とに区分し、排水系統を明確にすること。</p>

	<p>(5) 施行区域内のごみは、原則として事業者の設置した焼却炉等により処理すること。</p> <p>(6) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、原則として集中合併方式によるものとし、浸透処理は行わないこと。</p> <p>(7) 前号に定める集中合併方式による原排水基準はBOD20PPM以下とする。</p> <p>(8) 都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第9条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(9) 施行区域内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>(10) 旅館・ホテル等の宿泊室をともなう場合は、宿泊室数の3分の1以上の台数の駐車場を設けること。また、宿泊室をともなわない場合は、施設の利用状況により別途協議すること。</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。なお、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(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、当該事業により施行区域の周辺地及び下流の土地又は河川の支障のないよう排水計画がたてられていること。</p> <p>(3) 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>(4) (1)による河川及び水路の改修ができない場合は、別記1による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、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部分を改修すること。</p> <p>(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(6) 排水路は原則として開渠であること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。</p> <p>ア 原則として、当該流域が10ヘクタール以下であること。</p> <p>イ 原則として、施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、最少径は原則として1,000ミリメートルとすること。</p> <p>(7) 造成工事によって生じる流出土砂の防止は、次によること。</p> <p>ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、別記2によるものであること。</p> <p>イ 地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、別記2による沈砂池を設置するものであること。</p>

	<p>(8) 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。</p> <p>(9) 盛土の法長が20メートル以上となる場合は、原則として法長の3分の1以上を擁壁又は法枠等の永久構築物により被覆すること。</p>
道 路	<p>(1) 幹線道路は、原則として大型車通行可能な建築基準法第42条に規定する道路に接続し、行きどまりにならないものとするとともに、背後地への通行が可能になるよう措置されていること。</p> <p>(2) 認定道路から進入する場合は、進入口が2箇所以内であること。</p> <p>(3) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に流入しないよう措置すること。</p> <p>(4) 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。なお、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>(5) 幹線道路が日交通量2,000台以上の認定道路に接続する場合は、認定道路に右折車線が設置され、かつ、信号機の取付けも配慮されていること。</p> <p>(6) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は道路構造令を参照すること。</p> <p>(7) 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。</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、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等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となるときは、原則として、当該道路を廃止しないこと。</p> <p>(4) 事業者は、当該土地利用事業等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) 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>(7) 施行区域内に農地が含まれる場合は、その農地の部分については、原則として土地のみの分譲を行わないこと。</p> <p>(8) 事業計画の策定にあたり、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、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(9) 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、町教育委員会及び県教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>

6 ゴルフ場

(1) 施行区域の面積が10ヘクタール以上のゴルフ場のうち、ホール数が18ホール以上であり、かつ、コースの総延長をホール数で除して得た数値(以下「ホールの平均距離」という。)が100メートル以上の施設又はホール数が18ホール未満のものであっても、ホール数が9ホール以上であり、かつ、ホールの平均距離がおおむね150メートル以上の施設の建設の用に供する土地利用事業等は、次に掲げる要件を満たしている計画に限るものとする。

- ア 南伊豆町の土地利用計画、総合計画等に位置づけられているもの
- イ 地域の産業の発展、新たな産業の誘引、雇用の場の確保、地域の文化及びスポーツの振興等地域の振興を図るために必要と認められるもの
- ウ 施行区域及びその周辺地域を含む防災対策並びに自然環境及び生活環境の保全について、十分配慮されているもの
- エ 農薬の使用に関する指導要領等の遵守及び環境保全協定等の締結について、十分配慮されているもの
- オ 事業の実施が事業計画、資金計画並びに事業者の資力及び信用から判断して確実に認められるもの

(2) ゴルフ場の建設の用に供する土地利用事業の個別基準は、次の表のとおりとする。ただし、(1)の規定が適用されるゴルフ場以外のゴルフ場にあつては、同表自然環境の項個別基準の欄(4)から(8)までの規定は、適用しない。

区 分	個 別 基 準
自然環境	<p>(1) 地域の自然環境の保全のため、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等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) 施行区域に国立公園の第2種特別地域を含む場合には、その区域については、原則として区画形質の変更を行わないこと。</p> <p>(3) 施行区域に国立公園の普通地域を含む場合には、その区域については、自然樹林地が70パーセント以下とすること等国立公園普通地域におけるゴルフ場造成計画に対する指導指針(平成2年6月1日付け環自第343号環境庁自然保護局長通知)及び県立自然公園普通地域におけるゴルフ場造成計画に対する指導指針(平成2年8月8日付け静岡県知事通知)によること。</p> <p>(4) 施行区域に農地が含まれる場合は、農地の占める面積が施行区域の面積の50パーセント未満であること。</p> <p>(5) ゴルフ場相互の間隔は、原則として水平距離で1キロメートル以上であること。</p> <p>(6) 各ホールの間隔は、原則として30メートル以上とすること。</p> <p>(7) 既存の自然地形及び植生は、原則として、各ホール間には幅20メートル以上、周辺部には幅30メートル以上を配置保存すること。</p> <p>(8) 施行区域内の森林を転用する場合は、各ホール間には幅30メートル以上、周辺部には原則として幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確</p>

	<p>保すること。この場合において、残置する森林は、原則として幅 20 メートル以上とすること。</p> <p>(9) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の森林面積に対する残置し、又は造成する森林の面積の割合は、原則として 50 パーセント以上とすること。この場合において、施行区域内の森林面積に対する残置する森林のうち若齢林を除いた森林の面積の割合は、40 パーセント以上とすること。</p> <p>(10) 現況地盤の勾配が 30 度以上である施行区域内の土地については、原則としてその区画形質の変更を行わないこと。</p> <p>(11) 開発率は、50 パーセント以下であること。</p> <p>(12) 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>(13) 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) 現在樹木を移植し、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>(14) 国立公園の特別地域の境界から原則として 50 メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。</p> <p>(15) 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>
生活環境	<p>(1) 水資源の確保を図るため、地下水のかん養機能の保持に配慮すること。</p> <p>(2) 施行区域が一級町道以上の道路に接する部分にあつては、当該道路の側端より幅 10 メートル以上の緩衝緑地が設置されていること。</p> <p>(3) 建築物の高さは、平均地盤面より 15 メートル以下とすること。</p> <p>(4) 用水計画には、次に掲げる書類を添付すること。</p> <p>ア 表流水については、水利権申請書の写し又はこれに準ずるもの及び既得水利権者の同意書の写し</p> <p>イ 地下水については、地下水等の利用計画書及び水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>ウ その他の用水については、供給者の承諾書</p> <p>(5) 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、細</p>



	<p>部については下田地区消防組合の指導基準に基づくものとする。</p> <p>(6) 町との環境保全協定等の締結に努めること。</p> <p>(7) 県、町等が実施する立入調査、水質調査等に協力すること。</p>
農 薬	<p>(1) ゴルフ場において病害虫等の防除のために使用する農薬の適正な使用を確保するため、農薬取締法(昭和23年法律第82号)、静岡県ゴルフ場における農薬使用指導要領(平成2年6月25日付け農技第250号静岡県知事通知)及びゴルフ場における農薬の安全使用暫定指針(平成2年6月25日付け農技第251号静岡県農業水産部長通知)を遵守すること。</p>
施 設	<p>(1) 水道施設の設置については、維持管理の方法が明確にされ、給水量は1人1日最大給水量を宿泊する者については300リットル以上、その他の者については200リットル以上として算出すること。</p> <p>(2) 排水については、自然水と生活污水とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>(3) 施行区域内のごみは、原則として事業者の設置した焼却炉等により処理すること。</p> <p>(4) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、原則として集中合併方式によるものとし、浸透処理は行わないこと。</p> <p>(5) 前号に定める集中合併方式による原排水基準はBOD20PPM以下とする。</p> <p>(6) 都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第9条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(7) 施行区域内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。なお、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(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、当該事業により施行区域の周辺地及び下流の土地又は河川の支障のないよう排水計画がたてられていること。</p> <p>(3) 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>(4) (1)による河川及び水路の改修ができない場合は、別記1による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、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部分を改修すること。</p> <p>(5) 施行区域内にある河状をなしている土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(6) 排水路は原則として開渠であること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合</p>

	<p>は、次によること。</p> <p>ア 原則として、当該流域が10ヘクタール以下であること。</p> <p>イ 原則として、施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、最少径は原則として1,000ミリメートルとすること。</p> <p>(7) 造成工事によって生じる流出土砂の防止は、次によること。</p> <p>ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、別記2によるものであること。</p> <p>イ 地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、別記2による沈砂池を設置するものであること。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 盛土の法長が20メートル以上となる場合は、原則として法長の3分の1以上を擁壁又は法枠等の永久構築物により被覆すること。</p>
道 路	<p>(1) 認定道路から進入する場合は、進入口が2箇所以内であること。</p> <p>(2) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に流入しないよう措置すること。</p> <p>(3) 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。なお、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>(4) 幹線道路が日交通量2,000台以上の認定道路に接続する場合は、認定道路に右折車線が設置され、かつ、信号機の取付けも配慮されていること。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 打球が道路等に飛来するおそれがある場所については、防球ネット等を設置すること。</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、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等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、当該土地利用事業等を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>(5) 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、文化財が所在する場合は、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(6) 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、町教育</p>



7 墓園

墓園(この基準において、墓地及び霊園も同意語として用いる。)の建設は、町の総合的な土地利用計画に基づき、静寂な環境にその位置を配慮し、墓園の諸施設は、周囲に及ぼす影響を考慮し、風致美観に留意して計画するものとし、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、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等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) 現況地盤の勾配が30度以上である施行区域内の土地については、原則としてその区画形質の変更を行わないこと。</p> <p>(3) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の森林面積に対する残置し、又は造成する森林の面積の割合は、原則として40パーセント以上とすること。</p> <p>(4) 施行区域内の森林を転用する場合は、周辺部に原則として幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確保すること。</p> <p>(5) 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>(6) 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>(7) 水資源の確保を図るため、地下水のかん養機能の保持に配慮すること。</p> <p>(8) 幹線道路の両側には、3メートル以上の緑地帯(石積及び法面を除く。(13)において同じ。)が設置され、かつ、高木樹種が植栽されていること。</p> <p>(9) 施行区域が、一級町道以上の道路に接する部分にあつては、当該道路の側端より幅員10メートル以上の緩衝緑地が設置されていること。</p> <p>(10) 綾線が施行区域に接し、又は含まれる場合には、原則として綾線から水平距離で20メートル以上を自然地として保存すること。</p> <p>(11) 国立公園の第1種特別地域の境界から原則として50メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。</p> <p>(12) 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、</p>

十分配慮した措置方法を明示すること。

(13) 土地利用事業等の施行に当たっては、周辺部には、次の表の左欄に掲げる施行区域の面積に応じ、同表の右欄に掲げる幅以上の緑地帯を配置すること。

施行区域の面積		緑地帯の幅
2ヘクタール以上	5ヘクタール未満	5メートル以上
5	15	10
15	25	15
25		20

- (14) 全墓所面積の施行区域の面積に対する割合は、25パーセント以下とすること。
- (15) 墓所の1区画あたりの面積は、4平方メートル以上とし、著しい等級差を生じないように配慮すること。
- (16) 墓園には、必要最少限の施設として、事務所、休憩所、便所、水道又は井戸及び駐車場を設置すること。
- (17) 広場、休憩地等には、花だん、噴水、壁泉、パーゴラ等の修景施設を適宜配置すること。
- (18) 建築物の高さは2階建以下とし、平均地盤面から10メートル以下とすること。
- (19) 用水計画には、次に掲げる書類を添付すること。
- ア 表流水については、水利権申請書の写し又はこれに準ずるもの及び既得水利権者の同意書の写し。
  - イ 地下水については、地下水等の利用計画書及び水利用フローシート又はこれに準ずるもの
  - ウ その他の用水については、供給者の承諾書
- (20) 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、細部については、下田地区消防組合の指導基準に基づくものとする。
- (21) 水道施設の設置については、維持管理の方法が明確にされ、給水量は1人1日最大給水量を墓参者については30リットル以上、従業員については120リットル以上、宿泊者については300リットル以上として算出すること。
- (22) 排水については、自然水と生活污水とに区分し、排水系統を明確にすること。
- (23) 施行区域内のごみは、原則として事業者の設置した焼却炉等により処理すること。
- (24) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、原則として集中合併方式によるものとし、浸透処理は行わないこと。
- (25) 前号に定める集中合併方式による原排水基準はBOD20PPM以下とする。

	<p>(26) 環境上支障がないと認められる場合を除き、主要な道路、学校、病院等の施設に近接していないこと。</p> <p>(27) 都市計画法第 33 条の規定による開発許可基準及び宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)第 9 条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(28) 施行区域内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。なお、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(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、当該事業により施行区域の周辺地及び下流の土地又は河川の支障のないよう排水計画がたてられていること。</p> <p>(3) 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>(4) (1)による河川及び水路の改修ができない場合は、別記 1 による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、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部分を改修すること。</p> <p>(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(6) 排水路は原則として開渠であること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。</p> <p>ア 原則として、当該流域が 10 ヘクタール以下であること。</p> <p>イ 原則として、施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、最少径は原則として 1,000 ミリメートルとすること。</p> <p>(7) 造成工事によって生じる流出土砂の防止は、次によること。</p> <p>ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、別記 2 によるものであること。</p> <p>イ 地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、別記 2 による沈砂池を設置するものであること。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 盛土の法長が 20 メートル以上となる場合は、原則として法長の 3 分の 1 以上を擁壁又は法枠等の永久構築物により被覆すること。</p>
道 路	<p>(1) 認定道路から進入する場合は、進入口が 2 箇所以内であること。</p> <p>(2) 施行区域内の幹線道路は、舗装すること。その他の園路は、ぬかるみとな</p>

	<p>らない構造とすること。</p> <p>(3) 幹線道路は、原則として大型車通行可能な認定道路に接続していること。幹線となる主要園路の幅員は、6メートル以上とし、必要な箇所に駐車場を設けること。墓城内通路は、幅員2メートルを標準とすること。</p> <p>(4) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に流入しないよう措置すること。</p> <p>(5) 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。なお、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>(6) 幹線道路が日交通量2,000台以上の認定道路に接続する場合は、認定道路に右折車線が設置され、かつ、信号機の取付けも配慮されていること。</p> <p>(7) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は道路構造令を参照すること。</p> <p>(8) 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。</p>
<p>その他</p>	<p>(1) 施行区域内に国有地が介在している場合において、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等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、当該区域内に介存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となるときは、原則として、当該道路を廃止しないこと。</p> <p>(4) 事業者は、当該土地利用事業等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、文化財が所在する場合は、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(7) 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、町教育委員会及び県教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>

8. リゾート関連施設等

リゾート関連施設(スポーツ・リクリエーション施設、保養施設等の複合的な施設をいう。)、遊戯施設及びゴルフの打放し練習場(以下「ゴルフ練習場」という。)の建設の用に供する土地利用事業等の個別基準は、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、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等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) ゴルフ練習場の建設に係る施行区域に、国立公園の第2種特別地域を含む場合には、その区域については、原則として区画形質の変更を行わないこと。</p> <p>(3) ゴルフ練習場の建設において、施行区域に農地が含まれる場合には、農地の占める割合が施行区域の面積の50パーセント未満であること。</p> <p>(4) 現況地盤の勾配が30度以上である施行区域内の土地については、原則としてその区画形質の変更を行わないこと。</p> <p>(5) 開発率は、原則として50パーセント以下であること。ただし、国立公園の特別地域にあつては、原則として30パーセント以下であること。</p> <p>(6) 施行区域内の森林を転用する場合は、施行区域内の森林面積に対する残置し、又は造成する森林の面積の割合は、原則として50パーセント以上とすること。この場合において、施行区域内の森林面積に対する残置する森林のうち若齢林を除いた森林の面積の割合は、40パーセント以上とすること。</p> <p>(7) 施行区域内の森林を転用する場合は、周辺部に原則として幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確保すること。</p> <p>(8) 施行区域内の森林を転用する場合は、開発行為に係る1箇所当たりの面積は、おおむね5ヘクタール以下とし、施行区域内にこれを複数設置するときは、その間に、原則として幅30メートル以上の残置し、又は造成する森林を確保すること。</p> <p>(9) 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>(10) 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>(11) 水資源の確保を図るため、地下水のかん養機能の保持に配慮すること。</p> <p>(12) 稜線が施行区域に接し、又は含まれる場合には、原則として稜線から水平距離で 20 メートル以上を自然地として保存すること。</p> <p>(13) 国立公園の特別地域においては、原則として土地の地形勾配が 30 パーセント(17 度弱)を超える部分及び公園事業としての道路その他主として公園利用に供せられる道路の路肩から 20 メートルの部分、緑地として保存されていること。</p> <p>(14) 国立公園の特別地域においては、(13)以外に施行区域の面積の 10 パーセント以上が緑地として保存されていること。</p> <p>(15) 国立公園の第 1 種特別地域の境界から原則として 50 メートル以内の区域は、造成区域から除外すること。</p> <p>(16) 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>(17) 建築物の高さは、次によること。</p> <p>ア 平均地盤面より 31 メートル以下とすること。</p> <p>イ 施行区域の面積が 2 ヘクタール以上の場合は、平均地盤面より 15 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、この限りでない。</p> <p>ウ 国立公園の特別地域においては、最低地盤面より 13 メートル以下とすること。ただし、自然公園法第 14 条第 3 項の公園事業の認可を受けた場合はこの限りでない。</p> <p>(18) 国立公園の特別地域にあっては、建築物の建築面積は 2,000 平方メートル以下であること。ただし、自然公園法第 14 条第 3 項の公園事業の認可を受けた場合はこの限りでない。</p> <p>(19) 用水計画には、次に掲げる書類を添付すること。</p> <p>ア 表流水については、水利権申請書の写し又はこれに準ずるもの及び既得水利権者の同意書の写し</p> <p>イ 地下水については、地下水等の利用計画書及び水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>ウ その他の用水については、供給者の承諾書</p> <p>(20) 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、細部については、下田地区消防組合の指導基準に基づくものとする。</p>
<p>施 設</p>	<p>(1) 公園緑地(道路、水路、緑地帯及び未利用地を除く。(2)において同じ。)は、施行区域の面積の 100 分の 3 以上の面積を確保すること。</p> <p>(2) 公園緑地は、施行区域の面積が 2 ヘクタール以上の場合は 1,000 平方メートル以上のものを 1 箇所設置し、10 ヘクタール以上の場合は 2 箇所以上設置すること。</p>

	<p>(3) 水道施設の設置については、維持管理の方法が明確にされ、給水量は1人1日最大給水量を日帰り客については30リットル以上、従業員については120リットル以上、宿泊者については300リットル以上として算出すること。</p> <p>(4) 排水については、自然水と生活污水とに区分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、原則として事業者の設置した焼却炉等により処理すること。</p> <p>(6) 施行区域内のし尿及び雑排水の処理は、原則として集中合併方式によるものとし、浸透処理は行わないこと。</p> <p>(7) 前号に定める集中合併方式による原排水基準はBOD20PPM以下とする。</p> <p>(8) 都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第9条の規定による技術的基準に適合したものであること。</p> <p>(9) 施行区域内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>(10) 宿泊室をとまなう施設の場合は、宿泊室の3分の1以上の台数の駐車場を設けること。また、宿泊室をとまなわない場合は、施設の利用状況により別途協議すること。</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。なお、改修規模については、別途河川管理者と協議すること。</p> <p>(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、当該事業により施行区域の周辺地及び下流の土地又は河川の支障のないよう排水計画がたてられていること。</p> <p>(3) 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>(4) (1)による河川及び水路の改修ができない場合は、別記1による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、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部分を改修すること。</p> <p>(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現状の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p> <p>(6) 排水路は原則として開渠であること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。</p> <p>ア 原則として、当該流域が10ヘクタール以下であること。</p> <p>イ 原則として、施行区域外の流域を含まないこと。</p> <p>ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、最少径は原則として1,000ミリメートルとすること。</p> <p>(7) 造成工事によって生じる流出土砂の防止は、次によること。</p>

	<p>ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、別記2によるものであること。</p> <p>イ 地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、別記2による沈砂池を設置するものであること。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 盛土の法長が20メートル以上となる場合は、原則として法長の3分の1以上を擁壁又は法枠等の永久構築物により被覆すること。</p>
道 路	<p>(1) 幹線道路は、原則として大型車通行可能な建築基準法第42条に規定する道路に接続し、行きどまりにならないものとするとともに、背後地への通行が可能になるよう措置されていること。</p> <p>(2) 認定道路から進入する場合は、進入口が2箇所以内であること。</p> <p>(3) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に流入しないよう措置すること。</p> <p>(4) 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。なお、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>(5) 幹線道路が日交通量2,000台以上の認定道路に接続する場合は、認定道路に右折車線が設置され、かつ、信号機の取付けも配慮されていること。</p> <p>(6) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は道路構造令を参照すること。</p> <p>(7) 道路などの法面は、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。</p> <p>(8) 打球が道路等に飛来するおそれがある場所については、防球ネット等を設置すること。</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、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等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となるときは、原則として、当該道路は廃止しないこと。</p> <p>(4) 事業者は、当該土地利用事業等を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>(5) 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、文化財が所在する場合は、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(6) 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、町教育委員会及び県教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>

9 土石採取

砂利及び岩石採取にかかる土地利用事業の個別基準は、次の表のとおりとし、土採取もこれに準ずるものとする。

区 分	個 別 基 準
環 境	<p>(1) 国立公園の特別地域の境界から、原則として 50 メートル以内の区域は、採取区域から除外すること。</p> <p>(2) 保安林の境界から原則として 30 メートル以内の区域は、採取区域から除外すること。</p> <p>(3) 土石採取によって生ずる捨土等は、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こと。</p> <p>(4) 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。なお、表土の活用が不可能な場合は、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。</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>(5) 緑化は、小段に低木等を植栽し、法面に種子吹付け、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。なお、法面が硬岩等のため、種子吹付け等によることが不可能な場合は、ツタなどにより緑化を図ること。</p> <p>(6) 自然破壊の防止のため、施工区域内に良好な自然環境の存する土地がある場合には、当該地域に保全措置が講ぜられていること。</p> <p>(7) 用水計画には、次に掲げる書類を添付すること。</p> <p>ア 表流水については、水利権申請書の写し又はこれに準ずるもの及び既得水利権者の同意書の写し</p> <p>イ 地下水については、地下水等の利用計画書及び水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>ウ その他の用水については、供給者の承諾書</p> <p>(8) 施行区域内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>
採 取	<p>(1) 山砂利採取の掘削方法は、原則として、次のとおりとする。</p> <p>ア 掘削は、階段採掘法とする</p> <p>イ 法面の勾配は、堅くしまった砂利は 1:1、堅くしまっていない砂利は 1:1.2 の安定勾配とする。なお、安定勾配より急になる方法で、掘削を行う場合には、掘削の過程において矢板囲い等の防止措置を施すこと。</p> <p>ウ 最終残壁におけるベンチの高さは 10 メートル以下、小段の幅は 2 メートル以上とし、法面の勾配は、イの安定勾配とする。ただし、法の直高が 50 メートルを超えるものについては、中段に法の直高の 10 分の 1 以上の幅の小段を設けること。なお、必要に応じ法面排水処理施設を設けるものとする。</p> <p>(2) 岩石採取の掘削方法は、原則として、次のとおりとする。</p>

	<p>ア 掘削は階段掘削法とする。</p> <p>イ 法面の勾配は、岩質に応じて安全を保持しうる勾配とする。</p> <p>ウ 最終岩壁のベンチの高さは20メートル以下とし、法面の勾配は平均勾配60度以下とする。(別記3を参照)</p> <p>(3) 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域に排出させないこと。</p> <p>(4) 砂利等の洗浄にかかる取水及び排水処理については、方法、水量及び能力を明示すること。</p> <p>(5) 廃土処理については、その方法を明確にし、構造物を設置する場合には、それを図示すること。</p>
防 災	<p>(1) 採取中及び採取後、植生が活着するまでは、下流の河川及び水路への雨水流出増対策として、別記1による調整池を原則として設置すること。</p> <p>(2) 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。なお、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。</p> <p>(3) 土石採取によって生じる流出土砂の防止は、次によること。</p> <p>ア 土砂流出防止施設は、沈砂池又は砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び構造は、別記2によるものであること。</p> <p>イ 沈砂池は、調整池の上流に設置すること。</p> <p>ウ 土砂流出防止施設と調整池は、兼用することができるものとする。</p> <p>(4) 隣接地との保安距離は、5メートル以上とすること。</p> <p>(5) 施行区域内の周囲に設置する柵の種類は、原則として有刺鉄線4段張りとし、高さは1.2メートル以上、杭間隔は1.8メートル以下とすること。なお、隣接地が家屋又は交通量の多い道路等の場合は、板張り等とすること。</p> <p>(6) 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、仮設防災施設等の措置について配慮されていること。</p>
道 路	<p>(1) 認定道路から進入する場合は、進入口が2箇所以内であること。</p> <p>(2) 認定道路への取付部の縦断勾配は、延長15メートル以上を2.5パーセント以下とすること。</p> <p>(3) 施行区域への車両の出入にあたり河川を横断する場合は、原則として橋梁とすること。</p> <p>(4) 搬出路には、原則として車両の付着土砂を取り去る洗車施設を設置し、相当の距離を舗装をすること。</p> <p>(5) 搬出路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、交通整理人の配置を考慮すること。</p> <p>(6) 取付け幹線道路が日交通量(重交通)3,000台以上、又は特に必要があると認められる場合は、原則として右折車線を設置し、必要に応じて信号機等を設置すること。</p>

	<p>(7) 施行区域内の汚水、雨水又は土砂等が認定道路の施設に流入しないよう措置すること。</p> <p>(8) 搬出路の認定道路への取付は、道路管理者と協議すること。なお、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>	
その他	<p>(1) 採取跡地に廃棄物を不法に投棄しないこと。</p> <p>(2) 施行区域内に国有地が介在している場合において、国有地について、付替えを要しないときは採取の着手までに、付替えを要するときは、当該付替工事完了後採取の完了までに、国有財産の処理手続を完了すること。</p> <p>(3) 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)を採取により改廃する場合は、付替道路を設置すること。</p> <p>(4) 施行区域内に採取しない土地があり、当該区域内に介在する道路を廃止することによりその採取しない土地が無道路地となるときは、原則として当該道路を廃止しないこと。</p> <p>(5) 事業計画の策定にあたり、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、町教育委員会及び県教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p> <p>(6) 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、町教育委員会及び県教育委員会へ直ちに連絡し、対応を協議すること。</p>	
		<p>(1) 掘 削</p> <p>(2) 掘 削</p> <p>(3) 掘 削</p> <p>(4) 掘 削</p> <p>(5) 掘 削</p> <p>(6) 掘 削</p> <p>(7) 掘 削</p> <p>(8) 掘 削</p> <p>(9) 掘 削</p> <p>(10) 掘 削</p> <p>(11) 掘 削</p> <p>(12) 掘 削</p> <p>(13) 掘 削</p> <p>(14) 掘 削</p> <p>(15) 掘 削</p> <p>(16) 掘 削</p> <p>(17) 掘 削</p> <p>(18) 掘 削</p> <p>(19) 掘 削</p> <p>(20) 掘 削</p> <p>(21) 掘 削</p> <p>(22) 掘 削</p> <p>(23) 掘 削</p> <p>(24) 掘 削</p> <p>(25) 掘 削</p> <p>(26) 掘 削</p> <p>(27) 掘 削</p> <p>(28) 掘 削</p> <p>(29) 掘 削</p> <p>(30) 掘 削</p> <p>(31) 掘 削</p> <p>(32) 掘 削</p> <p>(33) 掘 削</p> <p>(34) 掘 削</p> <p>(35) 掘 削</p> <p>(36) 掘 削</p> <p>(37) 掘 削</p> <p>(38) 掘 削</p> <p>(39) 掘 削</p> <p>(40) 掘 削</p> <p>(41) 掘 削</p> <p>(42) 掘 削</p> <p>(43) 掘 削</p> <p>(44) 掘 削</p> <p>(45) 掘 削</p> <p>(46) 掘 削</p> <p>(47) 掘 削</p> <p>(48) 掘 削</p> <p>(49) 掘 削</p> <p>(50) 掘 削</p> <p>(51) 掘 削</p> <p>(52) 掘 削</p> <p>(53) 掘 削</p> <p>(54) 掘 削</p> <p>(55) 掘 削</p> <p>(56) 掘 削</p> <p>(57) 掘 削</p> <p>(58) 掘 削</p> <p>(59) 掘 削</p> <p>(60) 掘 削</p> <p>(61) 掘 削</p> <p>(62) 掘 削</p> <p>(63) 掘 削</p> <p>(64) 掘 削</p> <p>(65) 掘 削</p> <p>(66) 掘 削</p> <p>(67) 掘 削</p> <p>(68) 掘 削</p> <p>(69) 掘 削</p> <p>(70) 掘 削</p> <p>(71) 掘 削</p> <p>(72) 掘 削</p> <p>(73) 掘 削</p> <p>(74) 掘 削</p> <p>(75) 掘 削</p> <p>(76) 掘 削</p> <p>(77) 掘 削</p> <p>(78) 掘 削</p> <p>(79) 掘 削</p> <p>(80) 掘 削</p> <p>(81) 掘 削</p> <p>(82) 掘 削</p> <p>(83) 掘 削</p> <p>(84) 掘 削</p> <p>(85) 掘 削</p> <p>(86) 掘 削</p> <p>(87) 掘 削</p> <p>(88) 掘 削</p> <p>(89) 掘 削</p> <p>(90) 掘 削</p> <p>(91) 掘 削</p> <p>(92) 掘 削</p> <p>(93) 掘 削</p> <p>(94) 掘 削</p> <p>(95) 掘 削</p> <p>(96) 掘 削</p> <p>(97) 掘 削</p> <p>(98) 掘 削</p> <p>(99) 掘 削</p> <p>(100) 掘 削</p>

10 産業廃棄物最終処分場

(1) 産業廃棄物最終処分場の用に供する土地利用事業は、次に掲げる要件を満たしているものに限る。

ア 施行区域及びその周辺地域を含む防災対策、並びに環境及び公衆衛生の保全対策について十分配慮されたものであること。

イ 産業廃棄物の品目は「廃プラスチック類」、「ガラスくず及び陶器くず」、「ゴムくず」、「金属くず」及び「建設廃材」であること。

ウ 産業廃棄物最終処分場に関する協定等の締結について十分配慮されたものであること。

エ 産業廃棄物最終処分場を設置しようとする者は、原則として町内に住所又は事務所を有する者であること。

オ 産業廃棄物最終処分場を設置しようとする者は、必要な資力及び信用があること。

(2) 産業廃棄物最終処分場の用に供する土地利用事業の個別基準は別に定める南伊豆町産業廃棄物の最終処分場に関する指導基準とする。

11 その他の施設

1 から 10 までに掲げる施設以外の施設の個別基準については、その施設の内容により 1 から 10 までに掲げる施設の基準に準ずるものであること。