

# 土地利用事業等に関する指導要綱

(昭和63年 4月 1日施行)

(平成 元年 7月 1日改正)

(平成 3年 4月 1日改正)

(平成 4年 4月 1日改正)

(平成 6年 1月18日改正)

(平成 6年 6月 9日改正)

(平成 8年 1月19日改正)

(平成 9年 2月 6日改正)

(平成 9年10月 1日改正)

(平成16年 4月 1日改正)

(平成22年 6月21日改正)

(平成24年10月 1日改正)

(平成28年 3月25日改正)

(令和 3年 1月 4日改正)

(令和 4年 4月 1日改正)

伊 東 市

# 目 次

## 伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱

I	要 綱	1
II	別 表	1 1
1	一 般 基 準	1 1
2	個 別 基 準	1 3
(1)	別 荘 地	1 3
(2)	住 宅 地	2 0
(3)	マ ン シ ョ ン	2 6
①	用途地域内等	2 6
②	用途地域外	3 2
(4)	旅 館 ・ ホ テ ル 等	4 0
①	用途地域内等	4 0
②	用途地域外	4 6
(5)	ゴ ル フ 場	5 3
(6)	リゾ ー ト 関 連 施 設 等	5 9
(7)	土 石 採 取 ・ 盛 土 等	6 6
(8)	太 陽 光 発 電 施 設	7 0
(9)	そ の 他 の 施 設	7 6
III	別 記	7 7
別記 1	流量計算：調整池設計基準	7 7
別記1-1	トレンチなどの基準	8 3
別記 2	流出土砂：砂防施設設計基準	8 4
別記 3	岩石採取最終残壁の措置	9 1
別記 4	線形要素の最小（大）値	9 2
別記 5	隅切の長さ	9 3
別記 6	消防水利基準	9 4
別記 7	中高層建築物の日影規制等	9 5
IV	申請書類等の様式	9 6
V	申請書類等の作成要領	1 1 6

## 伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、伊東市の将来都市像である「自然環境と調和した、文化的・観光・レクリエーション・保養都市」の実現のため、その存立基盤である自然環境の保全を基調とし、人間と自然との調和ある土地利用を図り、さらに市民生活優先の「安全で健康かつ利便に富んだ快適な都市づくり」を達成するため、伊東市における土地利用事業等に対し必要な指導を行うとともに、これらの事業によって必要となる公共施設の整備促進について、必要な事項を定め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 一定の目的をもって行う土地の区画形質の変更及びこれらに類するとみなし得る事業をいう。
- (2) 中高層等建築物 第3条第2号の適用を受ける建築物をいう。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。

### (適用の範囲)

第3条 この要綱は、次の各号の一に該当する土地利用事業等に適用する。

- (1) 土地利用事業は、施行区域の面積が1,000平方メートル以上の事業
- (2) 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
  - ア 商業地域については、6階又は最低地盤面から17メートル以上の建築物ただし、隣接する道路の中心線から6メートル以上後退する建築物については、8階又は最低地盤面から23メートル以上の建築物
  - イ 近隣商業地域については、5階又は最低地盤面から14メートル以上の建築物ただし、隣接する道路の中心線から5メートル以上後退する建築物については、7階又は最低地盤面から20メートル以上の建築物
  - ウ 商業地域及び近隣商業地域以外については、4階又は最低地盤面から11メートル以上の建築物
  - エ 前記ア、イ、ウに掲げる建築物のほか、1棟の延床面積3,000平方メートル以上の建築物

(3) 前2号に該当するもののほか、伊東市土地利用対策委員会が住民の福祉若しくは自然環境の保全に著しく影響を及ぼすと認められる資源の採取、施設の設置又は土石の処分に関しても適用する。

2 土地利用事業等で同一事業者（社会通念上事業者と同一であると認められる者を含む。）がすでに実施した当該事業区域に接続して、さらに事業を行う場合は、そのすべての面積を前項第1号に定める規模の対象とする。

#### （適用の除外）

第4条 この要綱は、次の各号の一に該当する土地利用事業等については、適用しない。

- (1) 国、静岡県又は伊東市（以下「国、県又は市」という。）が行う土地利用事業等
- (2) 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等
- (3) 国、県又は市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等
- (4) その他市長が都市政策上必要と認める土地利用事業等

#### （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、県及び市が実施する土地利用に関する施策に協力しなければならない。

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、事業について説明等を行い、利害関係者の理解を得るよう努めること。

#### （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、次に定める基準及び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。

- (1) 施行区域内の道路、広場その他の公共施設又は公益施設が災害の防止、通行の安全その他安全で良好な地域環境の確保に支障のないような構造及び規模又は能力で適当に配置されるように措置されていること。
- (2) 施行区域の周辺における道路、河川、水路その他の公共施設が、当該土地利用事業等の目的及び規模に照らして災害の防止、通行の安全その他安全で良好な地域環境の確保に支障のないような構造及び規模若しくは能力で適当に配置され、又は配置されるよう措置されていること。
- (3) 排水路その他排水施設が施行区域及びその周辺地域に溢水、汚水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように措置されていること。
- (4) 崖崩れ又は土砂の流出による災害が生じないように擁壁の設置等について措置されていること。
- (5) 施行区域について、将来想定される需要に応じられる量の用水の確保の見通しがあり、かつ、水道その他の給水施設が給水に支障のないような構造及び能力で適当に配置されるよう措置されていること。
- (6) 施行区域及びその周辺地域における自然環境の破壊並びに予想される公害に関し、その適切な防止等について措置されていること。
- (7) 水道水源の周辺については、水道法第2条に定める「水源の清潔保持」をするため、適切な防止

策が措置されていること。

(8) 事業者の資力及び信用、土地の性状等からして当該土地利用事業等の遂行が不可能でないこと。

#### (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、土地利用申請書（様式第1号）に別紙1の土地利用事業計画書作成要領、別紙2の中高層等建築物事業計画書作成要領又は別紙3の土採取事業計画書作成要領に定める書類を添付して、市長に提出しなければならない。

#### (承認の基準及び条件)

第8条 市長は、前条第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第6条及び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 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、同条第1項の承認に条件を付することができる。

#### (承認の取消し)

第9条 市長は、事業者が第7条第1項の承認に係る土地利用事業等に関する工事に着手しないまま2年を経過したとき及び5年を経過して工事が完了しないときは、その承認を取り消すことができる。

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、起算日に応ずる日の属する月の末日をもって満了とする。

3 法令の規定に基づく許可、認可等の手続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場合であって、市長の認める期間については、第1項の期間に当該期間を加算することができるものとする。

4 事業者は、当該土地の権利に関する状況が土地利用承認当時と変わった場合は、速やかに市長に報告するものとする。この場合において、市長は、事業者が土地の利用についての権利を喪失したときは、その承認を取り消すことができる。

#### (事前申請)

第10条 事業者は、第3条の規定に該当する事業のうち次の各号のいずれかに該当するものを実施しようとする場合は、第7条第2項の規定による承認の申請の前に、市長の了承を受けなければならない。

(1) 5ヘクタール以上の土地利用事業

(2) 事業区域に農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域を含む事業

(3) 産業廃棄物処理施設に係る土地利用事業

2 前項の了承を受けようとする事業者は、土地利用申請書に別紙4の事前申請事業計画書作成要領に

定める書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- 3 事業者は、第1項の事前申請の了承のあった日から2年以内に第7条第1項の承認申請をすることができないときは、その理由を市長に報告しなければならない。
- 4 前項の報告は、経過報告書（様式第2号）によって行うものとする。
- 5 第1項の規定により、市長の了承を得た土地利用事業等については、当該了承の日から起算して3年をもって期限とする。
- 6 第8条の規定は、市長が第1項の規定による了承をする場合について準用する。

#### （工事保証人）

- 第11条 事業者は、第7条第1項の承認を受け、当該事業を施行しようとするときは、市長の承認後工事着手前に、当該土地利用事業等に関する工事の完成を保証する者（以下「工事保証人」という。）を工事保証人届（様式第3号）により届け出なければならない。
- 2 工事保証人は、第16条に規定する損害の補償についてもその責めを負うものとする。
  - 3 工事保証人は、伊東市建設工事執行規則（昭和61年伊東市規則第15号）第5条（ただし書を除く。）に定める資格要件を備えた者でなければならない。

#### （地位の承継）

- 第12条 第7条の承認を受けた者から当該承認に係る事業区域の土地の所有権その他当該承認に係る事業を行う権原を取得した特定承継人は、あらかじめ地位承継承認申請書（様式第4号）を市長に提出し、市長の承認を受けて、当該承認を受けた者が有していた同条の承認に基づく地位を承継することができる。
- 2 第7条の承認を受けた者の相続人その他一般承継人が地位を承継した場合は、地位承継届（様式第5号）を市長に提出し、当該承認を受けた者が有していた同条の承認に基づく地位を承継することができる。
  - 3 第8条の規定は、市長が第1項の規定による承認をする場合について準用する。

#### （変更の承認）

- 第13条 事業者は、承認を受けた土地利用事業等の次に掲げる事項について、変更しようとする場合は、事前に市長と協議したのち変更承認申請書（様式第6号）を市長に提出し、その承認を受けなければならない。
- (1) 土地利用事業等の位置、区域及び面積
  - (2) 土地利用事業等を行う土地又は建築物の利用目的
  - (3) 施行区域内に計画された建築物その他施設の種類及び規模
  - (4) 工事の設計及び規模
  - (5) 工事着手及び完了の時期
  - (6) 工事の設計者及び工事施行者の住所、氏名
  - (7) その他市長が必要と認める事項

- 2 前項の承認を受けようとするときは、工事保証人の同意を必要とするものとする。
- 3 第8条の規定は、市長が第1項の規定による承認をする場合について準用する。

#### (届出)

第14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市長に提出しなければならない。

- (1) 氏名又は名称及び住所並びに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7号
- (2) 工事施行者を変更したとき。 様式第8号
- (3) 防災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。 様式第9号
- (4) 防災工事以外の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工事を1月以上中止しようとするとき及びその工事を再開しようとするとき。 様式第10号
- (5) 事業を廃止しようとするとき。 様式第11号

#### (関連公共施設の整備)

第15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、原則として伊東市に移管するものとし、当該施設の管理及びこれに要する経費の負担については、市長と事業者との協議により定めるものとする。

#### (損害の補償)

第16条 事業者は、当該土地利用事業等に起因して与えた損害については、その補償の責めを負わなければならない。

#### (優先取得等)

第17条 事業者は、分譲又は貸与等を目的とする土地利用事業等をした場合には、伊東市の住民（市内に勤務先を有する者を含む。）に対し、特に優先的な分譲、貸与等を配慮するものとする。

#### (優先発注等)

第18条 事業者は、土地利用事業等をしようとする場合には、その設計委託及び工事請負の発注について、伊東市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するものとする。

#### (老人対象事業に対する特別措置)

第19条 事業者は、当該土地利用事業等において老人を対象とするものがある場合は、市長が必要と認める医療施設（病室を含む。）の完備、医師、看護師の常駐等必要な措置を図るものとする。

#### (会員等の募集)

第20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項の承認を受けた後でなければしてはならない。

- 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12号による届出書を市長に提出しなければならない。

(行政施設等の整備その他の協力)

第21条 削除

(工事の施工方法等に関する協定)

第22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23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、関係者に対して協力を求めることができる。

(報告、勧告等)

第24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 市長は、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13号による報告書によって行うものとする。

(標準処理期間)

第25条 次の各号に掲げる標準処理期間は、当該各号に定める通りとする。

(1) 第7条第1項の承認 60日

(2) 第10条第1項の了承 45日

(3) 第13条第1項の承認 60日

2 前項の標準処理期間は、第7条第2項の申請書、第10条第2項の申請書又は第13条第1項の申請書(以下「申請書等」という。)を受け付けた日から起算して、当該申請又は申出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、申請書等の不備その他の事由により、当該申請書等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、申請書等が所定の様式又は内容を具備しない場合には、当該申請書等を受け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等を返戻するものとする。ただし、申請書等の不備の程度が軽易なものであるときは、返戻に代えて書面または口頭により当該申請書等の補正を求めることができる。

4 市長は、特別の事由により、申請又は申出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又は申出をした事業者へに通知するものとする。

附則

1 この要綱は、昭和63年4月1日から施行する。

- 2 この要綱の施行前に、伊東市土地利用対策委員会設置規程（昭和48年伊東市訓令甲第22号）第1条に規定する伊東市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に対してした同規程第2条による承認の申請（以下「本承認の申請」という。）に係る開発行為等で、この要綱の施行の際現にこれに対する承認がな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。
- 3 この要綱の施行前に改正前の伊東市開発行為等の適正化に関する指導要綱の規定により委員会に対してした事前申請で、現に審議中のもの及び事前申請の承認を受け本申請の申請手続きが完了していないものについては、この要綱を適用する。
- 4 この要綱の施行前に委員会に対してした本承認の申請に係る開発行為等で、この要綱施行の際現にこれに対する承認がされたもののうち、施行日から5年を経過しなお事業完了とされないものについては、あらためてこの要綱により申請し承認を受けなければならない。ただし、昭和58年4月1日以前の承認に係るものについては、2年とする。
- 5 伊東市開発行為等の適正化に関する指導要綱（昭和48年伊東市告示第61号）は、廃止する。

#### 附則

- 1 この要綱は、平成元年7月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に、伊東市土地利用対策委員会設置規程（昭和48年伊東市訓令甲第22号）第1条に規定する伊東市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に対してなされた同規程第2条による承認の申請（以下「本承認の申請」という。）に係る土地利用事業等で、この要綱の施行の際現にこれに対する承認がな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。
- 3 この要綱の施行前に改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により委員会に対してなされた事前申請で、現に審査中のものについては、この要綱を適用する。ただし、事前申請の了承を受け本申請の申請手続きが完了していないものについては、施行日から1年間については、なお従前の例による。

#### 附則

- 1 この要綱は、平成3年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に、伊東市土地利用対策委員会設置規程（昭和48年伊東市訓令甲第22号）第1条に規定する伊東市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に対してなされた同規程第2条による承認の申請（以下「本承認の申請」という。）に係る土地利用事業等で、この要綱の施行の際現にこれに対する承認がな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。
- 3 この要綱の施行の日前に改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により委員会に対してなされた事前申請で、現に審査中のもの及び事前申請の了承を受けた事業のうち、事業者の変更があったものについては、この要綱を適用する。ただし、事前申請の了承を受け本申請の申請手続きが完了していないものについては、施行日から1年間については、なお従前の例による。

#### 附則

この要綱は、平成4年4月1日から施行する。

#### 附則

- 1 この要綱は、公示の日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、伊東市土地利用対策委員会設置規程（昭和48年伊東市訓令甲第22号）第1条に規定する伊東市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に対してなされた同規程第2条による承認の申請（以下「本承認の申請」という。）に係る土地利用事業等で、この要

網の施行の際現にこれに対する承認がなされていないものの処理については、この要綱を適用する。

- 3 この要綱の施行の日前に改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により委員会に対してなされた事前申請で、現に審査中のもの及び事前申請の了承を受けた事業については、この要綱を適用する。

#### 附則

- 1 この要綱は、公示の日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、伊東市土地利用対策委員会設置規程（昭和48年伊東市訓令甲第22号）第1条に規定する伊東市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に対してなされた同規程第2条による承認の申請（以下「本承認の申請」という。）に係る土地利用事業等で、この要綱の施行の際現にこれに対する承認がなされていないものの処理については、この要綱を適用する。
- 3 この要綱の施行の日前に改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により委員会に対してなされた事前申請で、現に審査中のもの及び事前申請の了承を受けた事業については、この要綱を適用する。

#### 附則

- 1 この要綱は、平成8年1月19日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、伊東市土地利用対策委員会設置規程（昭和48年伊東市訓令甲第22号）第1条に規定する伊東市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に対してなされた同規程第2条による承認の申請（以下「本承認の申請」という。）に係る土地利用事業等で、この要綱の施行の際現にこれに対する承認がなされていないものの処理については、この要綱を適用する。
- 3 この要綱の施行の日前に改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により委員会に対してなされた事前申請で、現に審査中のもの及び事前申請の了承を受けた事業については、この要綱を適用する。

#### 附則

- 1 この要綱は、平成9年2月6日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、伊東市土地利用対策委員会設置規程（昭和48年伊東市訓令甲第22号）第1条に規定する伊東市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に対してなされた同規程第2条による承認の申請（以下「本承認の申請」という。）に係る土地利用事業等で、この要綱の施行の際現にこれに対する承認がなされていないものの処理については、この要綱を適用する。
- 3 この要綱の施行の日前に改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により委員会に対してなされた事前申請で、現に審査中のもの及び事前申請の了承を受けた事業については、この要綱を適用する。

#### 附則

- 1 この要綱は、平成9年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、伊東市土地利用対策委員会設置規程（昭和48年伊東市訓令甲第22号）第1条に規定する伊東市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に対してなされた同規程第2条による承認の申請（以下「本承認の申請」という。）に係る土地利用事業等で、この要綱の施行の際現にこれに対する承認がなされていないものの処理については、この要綱を適用する。

- 3 この要綱の施行の日前に改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により委員会に対してなされた事前申請で、現に審査中のもの及び事前申請の了承を受けた事業については、この要綱を適用する。

附則

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により申請された事業等については、なお従前の例による。

附則

- 1 この告示は、平成22年6月21日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日の際現にこの要綱による改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により申請等のあった土地利用事業等のうち承認等がなされていないものは、この要綱による改正後の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱（以下「新要綱」という。）第10条の規定を除き、新要綱の規定を適用する。

附則

- 1 この告示は、平成24年10月1日から施行する。

附則

- 1 この告示は、平成28年3月25日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、伊東市土地利用対策委員会設置規程（昭和48年伊東市訓令甲第22号）第1条に規定する伊東市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に対してなされた同規程第2条による承認の申請（以下「本承認の申請」という。）に係る土地利用事業等で、この要綱の施行の際現にこれに対する承認がな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。
- 3 この要綱の施行の日前に改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により委員会に対してなされた事前申請の了承を受け本申請の申請手続きが完了していないものについては、了承の日から3年間については、なお従前の例による。

附則

（施行期日）

- 1 この告示は、令和3年1月4日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の日前に、伊東市土地利用対策委員会設置規程（昭和48年伊東市訓令甲第22号）第1条に規定する伊東市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に対してなされた同規程第2条による承認の申請に係る土地利用事業等で、この要綱の施行の際現にこれに対する承認がな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。
- 3 この要綱の施行の日前に改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により委員会に対してなされた事前申請の了承を受け本申請の申請手続きが完了していないものについては、当該事前申請の了承の日から3年間については、なお従前の例による。

附則

(施行期日)

- 1 この告示は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 1 この要綱の施行の日の際現にこの要綱による改正前の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規定により申請等があった土地利用事業等のうち承認等がなされていないものは、この要綱による改正後の伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱の規程を適用する。

## 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、伊東市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) 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であること。

#### (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) 食用水、かんがい用水等の水源かん養林としての保全性の必要の高い森林

(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

自然公園法に基づく審査指針に適合した土地利用事業等であること。

- (5) 4地域（用途地域、農業地域、森林地域、国立公園地域）のうち各号に掲げる地域以外の地域

伊東市総合計画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。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。）にあつては、この限りでない。
- (3) 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
- (4) 文化財保護法及び静岡県文化財保護条例（昭和36年静岡県条例第23号）に基づく文化財等の指定地域
- (5) 海岸法（昭和31年法律第101号）に基づく海岸保全区域

3 施行区域内には、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、開拓事業等の農業に対する公共投資の対象となった農地
- (2) 林道整備等の林業公共投資の受益地
- (3) 新市町村建設計画により払下げを受けた林地
- (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) 公共施設が未整備である等高線200メートル以上の地域

4 施行区域内の土地については、次に掲げる要件を満たしていること。

- (1) 第10条第1項の規定による事前申請については、申請について施行区域内の地権者の承諾が得られていること。
- (2) 第7条第1項の規定による承認の申請については、施行について施行区域内の地権者の同意が得られていること。

### 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に所有するものをいう。）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、次のとおりとする。

計画人口

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
施設計画の基準となる計画人口は、1区画4人とすること。ただし、区画の面積により、市長が必要と認める場合は、これを増減する。	行政指導		都市計画課

環境

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 現況地盤の勾配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。	行政指導		都市計画課
(2) 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。	行政指導		都市計画課
(3) 施行区域の面積に対する現地形を変更する土地（修景緑地を除く。）の面積の割合（開発率）は、国立公園特別地域にあつては原則として40パーセント以下、その他の地域にあつては原則として60パーセント以下とすること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタール以上の事業については、国立公園特別地域にあつては30パーセント以下、その他の地域にあつては50パーセント以下とすること。	行政指導		建築住宅課、 都市計画課
(4) 1ヘクタール以上の森林法（昭和26年法律第249号）第5条の規定に基づく森林（以下「5条森林」という。）を転用する場合は、次によること。  ア 施行区域内の5条森林面積に対する残置する5条森林のうち、若齢林を除いた5条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。  イ 施行区域内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。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号	産業課
(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。	行政指導		産業課
(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、配慮する事項は、次によること。  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。  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を講じること。  ウ 植栽は、次によること。  （ア） 施行区域内の表土を活用すること。  （イ） 現存樹木を移植し、活用すること。  （ウ） 環境に適合した樹種を選定すること。  （エ） 野鳥及び小動物のため、結実花木（誘鳥木）を植栽すること。	法令基準・ 行政指導	都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第28条、自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法（平成12年8月7日付け環自計第171号、環自国第448-1号、環自国第448-2号、環自国第448-3号環境庁自然保護局長通知）森林法第10の2第2項第3号	産業課、 建築住宅課、 都市計画課

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とすること。			
(7) 施行区域の外周及び幹線道路の両側には、3メートル以上の緑地帯（石積、のり面を除く。）を設置し、かつ、高木樹種を植栽すること。当該緑地帯を区画面積の一部とするときは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第70条の規定による建築協定等により保全措置を講じること。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(8) 施行区域が、県道以上の道路に接する部分にあつては、当該道路の側端から幅員10メートル以上の緩衝緑地を配置すること。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(9) 稜線 <sup>りょうせん</sup> 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。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(10) 国立公園第1種特別地域の境界から造成を除外する区域は、次によること。 ア 施行区域が5ヘクタール未満の事業は、原則として10メートル以内の区域 イ 施行区域が5ヘクタール以上の事業は、原則として50メートル以内の区域	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(11) 国立公園特別地域においては、次によること。 ア 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（公園事業道路）の路肩から20メートルの部分の部分を緑地として保存すること。 イ ア以外に施行区域面積の10パーセント以上を緑地として保存すること。	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
(12) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第9条、宅地防災マニュアル（平成元年7月6日付け建設省経民発第24号建設省建設経済局長通達）	都市計画課

## 施設

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 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。ただし、国立公園特別地域にあつては1,000平方メートル以上とすること。	法令基準・行政指導	自然公園法第20条	建築住宅課、都市計画課
(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、30パーセント以下とすること。ただし、国立公園特別地域における水平投影面積（地上に露出した分）及び延床面積の敷地面積に対する比率が、第2種特別地域にあつてはそれぞれ20パーセント以下及び40パーセント以下、第3種特別地域にあつてはそれぞれ20パーセント以下及び60パーセント以下とすること。	法令基準・行政指導	森林法第10条の2第2項第3号、自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	産業課、建築住宅課
(3) 建築物は、2階建以下とし、建築物の最低地盤面から10メートル以下とすること。	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
(4) 国立公園特別地域にあつては建築物の水平投影面積は、2,000平方メートル以下とすること。	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
(5) 建築物の水平投影外周線（建築物が地上に露出する部分の水平投影	法令基準・	自然公園法第20条、自	建築住宅課、

<p>外周線)からの離隔距離は、次によること。</p> <p>ア 公園事業としての道路(公園事業道路)の路肩から20メートル</p> <p>イ ア以外の道路の路肩から5メートル</p> <p>ウ 敷地境界線から5メートル</p>	行政指導	然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	都市計画課
(6) 公園緑地(道路、水路、緑地帯及び未利用地を除く。)は、施行区域面積の3パーセント以上の面積を確保すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第7号	都市計画課
(7) 公園緑地は、1か所につき1,000平方メートル以上とし、施行区域の面積が20ヘクタール以上の場合は、2か所以上設置すること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタールに満たない事業には適用しない。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第7号	都市計画課
(8) 事業者は、分譲区画数50区画以上の事業については、1区画につき2平方メートル以上の集会場用地を確保すること。	行政指導		都市計画課
<p>(9) 水道施設の設置は、次によること。</p> <p>ア 伊東市水道事業と協議し、維持管理の方法等を明確にすること。なお、給水量は、1人1日給水量を300リットルとして算出すること。</p> <p>イ 市水道計画区域内で事業を施行する場合は、市水道計画に基づいて計画すること。</p> <p>ウ 市長が必要と認める水道施設については事業者の負担で施工し、その施設を事業者は市に無償で提供すること。</p> <p>エ 給水区域外で施行する事業者の用水計画は、次によること。</p> <p>(ア) 事業者は水源を確保し、上水道、簡易水道、専用水道その他水道にするものとし、使用材料は市長が指示する。</p> <p>(イ) 取水の確実性を示すため添付する書類は、次によること。</p> <p>あ 表流水については、水利使用許可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>い 地下水については、水源竣工時の諸資料及びその利用計画書並びに水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>う その他の用水については、供給者の承諾書の写し</p>	行政指導		水道課
(10) 伊東市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。	行政指導		水道課
(11) (10)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。	行政指導		水道課
<p>(12) 排水については、次によること。</p> <p>ア 自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>イ 排水施設の設計は、別記1によるものとし、施行区域外から流入する流域も含めること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	環境課、産業課、建設課、都市計画課、下水道課
(13) ごみ処理は、原則として自己処理し、許可業者に委託する場合は、開発地内の住宅配置、道路の形状等を勘察し、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した箇所にゴミ容器の収集場を設置すること。この場合、ごみ収集場所は、可燃物、不燃物に区分して設けること。	法令基準・行政指導	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)第6条、第6条の2	環境課

<p>(14) 公共下水道事業計画区域内の汚水処理方法は、当該下水道計画によること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>伊東市下水道条例（昭和49年伊東市条例第11号）</p>	<p>下水道課</p>
<p>(15) 汚水処理施設の設置は、次によること。</p> <p>ア 原則として汚水処理施設は1基とし、かつ、流量変動に対処し得るよう配慮すること。ただし、個別に合併処理浄化槽を設置する場合で、その維持及び管理が適正に実施される見込みがあるときはこの限りでない。</p> <p>イ 浄化槽の処理対象人員は、計画人口によること。ただし、これによりがたい場合は、日本産業規格（建築物の用途別による浄化槽の処理対象人員算定基準）により計画すること。汚水量算定については、給水量を基準として計画すること。</p> <p>ウ 浄化槽からの放流水質の技術上の基準は、原則として、浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量について1リットルにつき20ミリグラム以下とすること。また、浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値から浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量の数値を減じた数値を浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値で除して得た割合は、90パーセント以上とすること。</p> <p>エ 流末処理は、次によること。</p> <p>(ア) 原則としてイの処理を行った後、トレンチなど（別記1の1による。）により処理すること。</p> <p>(イ) トレンチなどによる流末処理ができない場合及び付近に放流水路等がある場合にあつては、原則、上水道、簡易水道、専用水道等の水源に影響のない地点まで導水管で導水後放流すること。</p> <p>オ 放流水は、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、常にイの水質基準以下にて処理すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>浄化槽法（昭和58年法律第43号）第4条第1項</p>	<p>環境課、下水道課</p>
<p>(16) 都市計画法（昭和43年法律第100号）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計画すること。</p>	<p>法令基準</p>	<p>都市計画法第33条、宅地造成等規制法第9条</p>	<p>都市計画課</p>

防災

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<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じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。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。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は原則として認めない。ただし、当該事業計画による放流河川への影響がないと河川管理者が認めた場合はこの限りではない。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2</p>	<p>建設課、都市計画課</p>
<p>(2) 施行区域を含む周辺地及び下流の土地に<sup>たん</sup>湛水地域がある場合には、当該事業により施行区域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を立てること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2</p>	<p>産業課、建設課、都市計画課</p>
<p>(3) 河川を新設又は改修する場合の構造は、河川管理施設等構造令（昭和51年政令第199号）に基づいて計画すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>河川法第13条（昭和39年法律第167号）、河川管理施設等構造令</p>	<p>建設課</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に対し不足する場合は、原則としてその不足部分を改修すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号</p>	<p>建設課、都市計画課</p>

<p>(5) 調整池の許容放流量については、下流河川の護岸が未整備の箇所がある場合、河川断面に余裕があっても下流無害放流量は降雨強度1分の1とし算出すること。</p>	<p>行政指導</p>		<p>建設課</p>
<p>(6) 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とすること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)(昭和49年4月19日付け建河砂発第20号建設省河川局砂防課長通達)、森林法第10条の2第2項第1号の2</p>	<p>産業課、建設課、都市計画課</p>
<p>(7) 排水路は、原則として開渠<sup>きよ</sup>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、幹線の最小径は原則として1,000ミリメートルとすること。また、支線にあっても、排水管の最小径は250ミリメートル以上とし、屈曲点及び各排水の合流点にマンホールを設置すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第3号、都市計画法施行規則第26条、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)</p>	<p>建設課、都市計画課</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<sup>えん</sup>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によるものとすること。</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こと。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)</p>	<p>産業課、建設課、都市計画課</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>法令基準・行政指導</p>	<p>砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル</p>	<p>建設課、都市計画課</p>
<p>(10) 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以上を擁壁又は永久構築物により被覆すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル</p>	<p>建設課、都市計画課</p>
<p>(11) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、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を明示すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>森林法第10条の2第2項第1号</p>	<p>産業課、都市計画課</p>
<p>(12) 施行区域内に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。以下「土砂災害防止法」という。)に基づく土砂災害特別警戒区域が含まれ、かつ、当該土砂災害特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為であって、予定されている建築物の用途が土砂災害防止法で定める制限用途であるものを行う場合は、土砂災害防止法第12条の計画が土砂災害を防止するために必要な措置を同条にかかる技術的基準に従い講じること。</p>	<p>法令基準</p>	<p>土砂災害防止法第10条、第12条</p>	<p>危機対策課</p>
<p>(13) 施行区域内又は施行区域周辺において、のり面や溪流のある場合又は地形の改変により新たにのり面若しくは溪流が生じる場合は、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について、静岡県熱海土木事務所を確認すること。</p>	<p>行政指導</p>		<p>危機対策課、都市計画課</p>

14) 施行区域内に静岡県第4次地震被害想定で示される津波浸水想定区域がある場合は、工事中及び供用開始後に必要な安全対策を講ずること。	行政指導		危機対策課
---	------	--	-------

## 道路

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(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、行き止まりにならないものとするともに、背後地への通行が可能となるよう措置すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第1号、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第24条第5号	都市計画課
(2) 施行区域に接続する道路は、次によること。 ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満、かつ、全棟の延床面積が4,000平方メートル未満の場合は、市長が認める地点まで5メートル以上に拡幅改良すること。 イ 施行区域の面積が3,000平方メートル以上又は全棟の延床面積が4,000平方メートル以上の場合は、6メートル以上の道路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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第2項、都市計画法施行令第25条第1号、第2号	建設課、都市計画課
(3) 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、進入口は2か所以内とすること。	行政指導		建設課
(4) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とし、施行区域内の汚水、雨水、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。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
(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、原則として道路構造令（昭和45年政令第320号）（別記4及び別記5参照）に適合すること。	法令基準	都市計画法第32条、道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(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を設置し、かつ、信号機の取付けを考慮すること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタールに満たない事業には適用しない。	法令基準・行政指導	道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(7) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は、原則として道路構造令（別記4及び別記5参照）により計画すること。	法令基準・行政指導	道路構造令	建設課
(8) 道路等ののり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、擁壁等構造物を着色する場合は、国立公園特別区域で定める基本色の範囲内とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行規則第23条	建設課、都市計画課

## その他

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 施行区域に長年にわたる土地利用等の変化により、公共的な機能を喪失した公共物（道路・水路）等の公の土地が介在している場合は、工事の竣工までに払下げ・付替交換等の処理手続を完了すること。	法令基準・行政指導	国有財産法（昭和23年法律第73号）第9条第3項、第4項	建設課
(2) 公共物として機能を喪失していない公共物（道路・水路）を造成により改廃する場合は、従前の機能以上の公共物（付替道路・付替水路）を設置すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(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、当該道路は廃止しないものとする。ただし、当該未買収地所有者の同意の下、道路の付け替えを行うことで当該未買収地が無道路地となることを避けることができる場合は、この限りではない。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課

(4) (1)から(3)までに定める道路又は水路の廃止・付替交換に際しては、原則として影響範囲となる区域の利害関係人の承諾を得ること。ただし、対象となる道路又は水路の端部が施工区域内で完結しており、現に他の土地利用者の用に供されることがない場合及び現に公共的な機能を喪失している場合は、この限りではない。なお、上記でいう利害関係人とは、廃止・付替区間における沿道の土地所有者や、施行区域が存在する箇所の町内会長及び区長を想定しているが、対象となる道路等の利用形態や現況などを勘案し、市長がその都度決定するものとする。	行政指導		建設課
(5) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、事業内容及び河川等への影響を水利組合等に説明し、理解を得るよう努めること。	行政指導		産業課、建設課、都市計画課
(6) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、地元説明会を行い地元の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
(7) 消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）により消火栓、防火水槽等の設置について駿東伊豆消防組合伊東消防署（以下「消防署」という。）と協議し、火災の予防に十分配慮すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第1項第8号	都市計画課
(8) 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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第1項第12号、森林法第10条の2第2項	産業課、都市計画課
(9) 国県又は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。	行政指導		都市計画課
(10) 販売を開始する時期は、工事完了後とすること。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、防災工事完了届の受理後とすることができる。	行政指導		都市計画課
(11) 造成地の分譲等に当たっては、原則として建築基準法第4章に規定する建築協定を締結すること。	行政指導		建築住宅課
(12) (11)の適切な履行が図れるよう、分譲地取得者に対して、建ぺい率、容積率、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などの措置を講じること。	行政指導		建築住宅課
(13) 施行区域内に農地が含まれる場合には、その農地部については、土地の造成のみを目的とするものでないこと。	法令基準	農地法（昭和27年法律第229号）第4条第2項、第5条第2項、農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第47条第5号、第57条第5号	産業課
(14) 事業者は、その責任において施行区域内の諸施設の維持管理を行うこと。また、計画人口101人以上の事業においては、施行区域内に管理事務所を設けて管理人を常駐させ、諸施設の維持管理に当たらせること。	行政指導		都市計画課
(15) 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、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。	法令基準	文化財保護法（昭和25年法律第124号）第93条、第94条、第96条、第97条	生涯学習課
(16) 敷地造成の土工は、周辺環境に与える影響を考慮して必要最小限とすること。	行政指導		都市計画課
(17) 搬入する土砂等は、原則として市内で発生するものを使用し、最小のものとなるよう計画すること。ただし、市長が認める場合は、市外からの土砂等の搬入を行うことができるものとし、この場合においては、申請書に発生元の出荷証明書を添付すること。	行政指導		産業課、都市計画課

## 2 住宅地

住宅地（総区画数の80パーセント以上が伊東市及び周辺市町に居住する住民に対し、常住用宅地として分譲されるものであって、その販売方法が明示されているものをいう。）の建設の用に供する目的で行う個別基準は、次のとおりとする。

### 計画人口

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
施設計画の基準となる計画人口は、1区画4人とすること。ただし、区画の面積により、市長が必要と認める場合は、これを増減する。	行政指導		都市計画課

### 環境

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 1ヘクタール以上の5条森林を転用する場合は、次によること。</p> <p>ア 施行区域内の5条森林面積に対する残置し、若しくは造成する森林又は緑地の面積の割合は、原則として20パーセント以上とすること。</p> <p>イ 施行区域内の開発行為に係る5条森林の面積が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、若しくは造成する森林又は緑地を確保すること。</p> <p>ウ 開発行為に係る1か所当たりの面積は、原則として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、若しくは造成する森林又は緑地を確保すること。</p>	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号	産業課
(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。	行政指導		産業課
<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、配慮する事項は、次によること。</p> <p>ア 自然環境保全上等必要があるときは、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を講じること。</p> <p>ウ 植栽は、次によること。</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とすること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第28条、自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法、森林法第10の2第2項第3号	産業課、建築住宅課、都市計画課
<p>(4) 国立公園第1種特別地域の境界から造成を除外する区域は、次によること。</p> <p>ア 施行区域が5ヘクタール未満の事業は、原則として10メートル以内の区域</p> <p>イ 施行区域が5ヘクタール以上の事業は、原則として50メートル以内の区域</p>	行政指導		建築住宅課、都市計画課

(5) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課
---	-----------	-----------------------	-------

施設

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 1区画当たりの面積は、次によること。</p> <p>ア 用途地域にあつては、都市計画法開発行為に係る1区画の面積基準とすること。</p> <p>イ 用途地域外にあつては、施行区域の面積が3,000平方メートル未満の事業は165平方メートル以上とし、施行区域の面積が3,000平方メートル以上の事業はおおむね200平方メートル以上とすること。</p> <p>ウ 国立公園特別地域にあつては1,000平方メートル以上とすること。</p>	法令基準・行政指導	開発許可に係る住宅地の一区画面積について（平成7年4月13日付け都計第92号静岡県都市住宅部長通知）、自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
<p>(2) 水道施設の設置は、次によること。</p> <p>ア 伊東市水道事業と協議し、維持管理の方法等を明確にすること。なお、給水量は、1人1日給水量を300リットルとして算出すること。</p> <p>イ 市水道計画区域内で事業を施行する場合は、市水道計画に基づいて計画すること。</p> <p>ウ 市長が必要と認める水道施設については事業者の負担で施工し、その施設を事業者は市に無償で提供すること。</p> <p>エ 給水区域外で施行する事業者の用水計画は、次によること。</p> <p>(ア) 事業者は水源を確保し、上水道、簡易水道、専用水道その他水道にするものとし、使用材料は市長が指示する。</p> <p>(イ) 取水の確実性を示すため添付する書類は、次によること。</p> <p>あ 表流水については、水利使用許可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>い 地下水については、水源竣工時の諸資料及びその利用計画書並びに水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>う その他の用水については、供給者の承諾書の写し</p>	行政指導		水道課
<p>(3) 伊東市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。</p>	行政指導		水道課
<p>(4) (3)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。</p>	行政指導		水道課
<p>(5) 排水については、次によること。</p> <p>ア 自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>イ 排水施設の設計は、別記1によるものとし、施行区域外から流入する流域も含めること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	環境課、産業課、建設課、都市計画課、下水道課
<p>(6) ごみ処理は、原則として自己処理し、許可業者に委託する場合は、開発地内の住宅配置、道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した箇所にごみ容器の収集場を設置すること。この場合、ごみ収集場所は、可燃物、不燃物に区分して設ける</p>	法令基準・行政指導	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第6条、第6条の2	環境課

こと。			
(7) 公共下水道事業計画区域内の汚水処理方法は、当該下水道計画によること。	法令基準・行政指導	伊東市下水道条例	下水道課
(8) 汚水処理施設の設置は、次によること。 <p>ア 原則として汚水処理施設は1基とし、かつ、流量変動に対処し得るよう配慮すること。ただし、個別に合併処理浄化槽を設置する場合で、その維持及び管理が適正に実施される見込みがあるときはこの限りでない。</p> <p>イ 浄化槽の処理対象人員は、計画人口によること。ただし、これによりがたい場合は、日本産業規格（建築物の用途別による浄化槽の処理対象人員算定基準）により計画すること。汚水量算定については、給水量を基準として計画すること。</p> <p>ウ 浄化槽からの放流水質の技術上の基準は、原則として、浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量について1リットルにつき20ミリグラム以下とすること。また、浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値から浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量の数値を減じた数値を浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値で除して得た割合は、90パーセント以上とすること。</p> <p>エ 流末処理は、次によること。  (ア) 原則としてイの処理を行った後、トレンチなど（別記1の1による。）により処理すること。  (イ) トレンチなどによる流末処理ができない場合及び付近に放流水路等がある場合にあっては、原則、上水道、簡易水道、専用水道等の水源に影響のない地点まで導水管で導水後放流すること。</p> <p>オ 放流水は、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、常にイの水質基準以下にて処理すること。</p>	法令基準・行政指導	浄化槽法第4条第1項	環境課、下水道課
(9) 公園緑地（道路、水路、緑地帯及び未利用地を除く。）は、施行区域面積の3パーセント以上の面積を確保すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第7号	都市計画課
(10) 事業者は、分譲区画数50区画以上の事業について、1区画につき2平方メートル以上の用地を負担し、集会施設を設置すること。	行政指導		都市計画課
(11) 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第9条の規定による技術的基準に適合したもので計画すること。	法令基準	都市計画法第33条、宅地造成等規制法第9条	都市計画課

## 防災

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(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じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。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。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は原則として認めない。ただし、当該事業計画による放流河川への影響がないと河川管理者が認めた場合はこの限りではない。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(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を立てること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(3) 河川を新設又は改修する場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいて計画すること。	法令基準・行政指導	河川法第13条、河川管理施設等構造令	建設課

<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に対し不足する場合は、原則としてその不足部分を改修すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号</p>	<p>建設課、都市計画課</p>
<p>(5) 調整池の許容放流量については、下流河川の護岸が未整備の箇所がある場合、河川断面に余裕があっても下流無害放流量は降雨強度1分の1とし算出すること。</p>	<p>行政指導</p>		<p>建設課</p>
<p>(6) 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とすること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)</p>	<p>産業課、建設課、都市計画課</p>
<p>(7) 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、幹線の最小径は原則として1,000ミリメートルとすること。また、支線にあっても、排水管の最小径は250ミリメートル以上とし、屈曲点及び各排水の合流点にマンホールを設置すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第3号、都市計画法施行規則第26条、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)</p>	<p>建設課、都市計画課</p>
<p>(8) 造成工事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によるものとする。</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こと。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)</p>	<p>産業課、建設課、都市計画課</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>法令基準・行政指導</p>	<p>砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル</p>	<p>建設課、都市計画課</p>
<p>(10) 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以上を擁壁又は永久構築物により被覆すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル</p>	<p>都市計画課</p>
<p>(11) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、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を明示すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>森林法第10条の2第2項第1号</p>	<p>産業課、都市計画課</p>
<p>(12) 施行区域内に土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域が含まれ、かつ、当該土砂災害特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為であって、予定されている建築物の用途が土砂災害防止法で定める制限用途であるものを行う場合は、土砂災害防止法第12条の計画が土砂災害を防止するために必要な措置を同条にかかる技術的基準に従い講じること。</p>	<p>法令基準</p>	<p>土砂災害防止法第10条、第12条</p>	<p>危機対策課</p>
<p>(13) 施行区域内又は施行区域周辺において、のり面や溪流のある場合又は地形の改変により新たにのり面若しくは溪流が生じる場合は、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について、静岡県熱海土木事務所に確認すること。</p>	<p>行政指導</p>		<p>危機対策課、都市計画課</p>

14) 施行区域内に静岡県第4次地震被害想定で示される津波浸水想定区域がある場合は、工事中及び供用開始後に必要な安全対策を講ずること。	行政指導		危機対策課
---	------	--	-------

## 道路

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とし、施行区域内の汚水、雨水、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。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
(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。なお、構造は、原則として道路構造令（別記4、5参照）に適合すること。	法令基準	都市計画法第32条、道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(3) 施行区域に接続する道路は、次によること。 ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満、かつ、全棟の延床面積が4,000平方メートル未満の場合は、市長が認める地点まで5メートル以上に拡幅改良すること。ただし、周辺に既に建築物が建ち並んでいる場合で、開発における発生交通量等を勘案し、道路管理者との協議が整った場合は、市長が認める地点まで4メートル以上の拡幅改良とすることができる。 イ 施行区域の面積が3,000平方メートル以上又は全棟の延床面積が4,000平方メートル以上の場合は、6メートル以上の道路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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第2項、都市計画法施行令第25条第1号、第2号	建設課、都市計画課
(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を設置し、かつ、信号機の取付けを考慮すること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタールに満たない事業には適用しない。	法令基準・行政指導	道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(5) 道路等ののり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、擁壁等構造物を着色する場合は、国立公園特別区域で定める基本色の範囲内とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行規則第23条	建設課、都市計画課

## その他

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 施行区域に長年にわたる土地利用等の変化により、公共的な機能を喪失した公共物（道路・水路）等の公の土地が介在している場合は、工事の竣工までに払下げ・付替交換等の処理手続を完了すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(2) 公共物として機能を喪失していない公共物（道路・水路）を造成により改廃する場合は、従前の機能以上の公共物（付替道路・付替水路）を設置すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(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、当該道路は廃止しないものとする。ただし、当該未買収地所有者の同意の下、道路の付け替えを行うことで当該未買収地が無道路地となることを避けることができる場合は、この限りではない。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(4) (1)から(3)までに定める道路又は水路の廃止・付替交換に際しては、原則として影響範囲となる区域の利害関係人の承諾を得ること。ただし、対象となる道路又は水路の端部が施工区域内で完結しており、現に他の土地利用者の用に供されることがない場合及び現に公共的な機能を喪失している場合は、この限りではない。なお、上記でいう利害関係人とは、廃止・付替区間における沿道の土地所有者や、施行区域が存在する箇所内の町内会長及び区長を想定しているが、対象となる道路等の利用形態や現況などを勘案し、市長がその	行政指導		建設課

	都度決定するものとする。			
(5)	第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、事業の内容及び河川等への影響を水利組合等に説明し、理解を得るよう努めること。	行政指導		産業課、建設課、都市計画課
(6)	第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、地元説明会を行い地元の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
(7)	消防水利の基準により消火栓、防火水槽等の設置について消防署と協議し、火災の予防に十分配慮すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第1項第8号	都市計画課
(8)	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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第1項第12号、森林法第10条の2第2項	産業課、都市計画課
(9)	国、県又は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。	行政指導		都市計画課
(10)	販売を開始する時期は、工事完了後とすること。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、防災工事完了届の受理後とすることができる。	行政指導		都市計画課
(11)	造成地の分譲等に当たっては、原則として建築基準法第4章に規定する建築協定を締結すること。	行政指導		建築住宅課
(12)	(11)の適切な履行が図れるよう分譲地取得者に対して、建ぺい率、容積率、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などの措置を講じること。	行政指導		建築住宅課
(13)	分譲価格が近隣住宅地の価格と比較して妥当とすること。	行政指導		都市計画課
(14)	都市計画区域における用途地域外で施行区域内に農地が含まれる場合は、その農地部については、土地の造成のみを目的とするものではないこと。	法令基準	農地法第4条第2項、第5条第2項、農地法施行規則第47条第5号、第57条第5号	産業課
(15)	事業者は、その責任において施行区域内の諸施設の維持管理を行うこと。また、計画人口101人以上の事業においては、管理人を定めて諸施設の維持管理に当たらせること。	行政指導		都市計画課
(16)	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、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。	法令基準	文化財保護法第93条、第94条、第96条、第97条	生涯学習課
(17)	敷地造成の土工は、周辺環境に与える影響を考慮して必要最小限とすること。	行政指導		都市計画課
(18)	搬入する土砂等は、原則として市内で発生するものを使用し、最小のものとなるよう計画すること。ただし、市長が認める場合は、市外からの土砂等の搬入を行うことができるものとし、この場合においては、申請書に発生元の出荷証明書を添付すること。	行政指導		環境課、都市計画課

### 3-1 マンション（用途地域内）

集合住宅、集合別荘、会員制ホテル等の建設の用に供する目的で行う用途地域内の土地利用事業等の個別基準は、次のとおりとする。

#### 計画人口

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 施設計画の基準となる計画人口は、次によること。ただし、住戸（管理人室を含む。）又は客室の面積により、市長が必要と認める場合は、これを増減する。</p> <p>ア 集合住宅、集合別荘及びこれに類する施設は、1住戸4人とする事。</p> <p>イ 会員制ホテル及びこれに類する施設にあって、洋式の構造設備による客室は、1客室の有効面積4平方メートルにつき1人とする事。</p> <p>ウ 会員制ホテル及びこれに類する施設にあって、和式の構造設備による客室は、1客室の有効面積3.3平方メートルにつき1人とする事。</p>	行政指導		都市計画課

#### 環境

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 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>	行政指導		都市計画課
<p>(2) 敷地の外縁部に確保する緑地帯の幅員は、次によること。なお、この緑地帯には植栽を行うこと。ただし、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域には、適用しない。</p> <p>ア 最低地盤面からの高さが21メートルを超える建築物については、幅員10メートル以上の緑地帯</p> <p>イ 最低地盤面からの高さが11メートル以上21メートル以下の建築物については、幅員5メートル以上の緑地帯</p> <p>ウ 最低地盤面からの高さが11メートル未満の建築物については、幅員2.5メートル以上の緑地帯</p> <p>エ イ及びウの規定にかかわらず、施行区域の面積が5ヘクタール以上の事業については、幅員10メートル以上の緑地帯</p>	行政指導		建築住宅課、 都市計画課
<p>(3) 1ヘクタール以上の5条森林を転用する場合は、当該森林面積の原則として60パーセント以上の森林を残地又は造成し、適切な配置保存を行うこと。</p>	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号	産業課
<p>(4) 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>	行政指導		産業課
<p>(5) 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、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とすること。</p>	法令基準・ 行政指導	自然公園法第20条、 自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法、森林法第10条の2第2項第3号、都市計画法施行令第28条	産業課、 建築住宅課、 都市計画課
<p>(6) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。</p>	法令基準・ 行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課

#### 施設

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 水道施設の設置は、次によること。</p> <p>ア 伊東市水道事業と協議し、維持管理の方法等を明確にすること。 なお、給水量は、1人1日給水量を300リットルとして算出すること。</p> <p>イ 市水道計画区域内で事業を施行する場合は、市水道計画に基づいて計画すること。</p> <p>ウ 市長が必要と認める水道施設については事業者の負担で施工し、その施設を事業者は市に無償で提供すること。</p> <p>エ 給水区域外で施行する事業者の用水計画は、次によること。</p> <p>(ア) 事業者は水源を確保し、上水道、簡易水道、専用水道その他水道によるものとし、使用材料は市長が指示する。</p> <p>(イ) 取水の確実性を示すため添付する書類は、次によること。</p> <p>あ 表流水については、水利使用許可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>い 地下水については、水源竣工時の諸資料及びその利用計画書並びに水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>う その他の用水については、供給者の承諾書の写し</p>	行政指導		水道課
<p>(2) 伊東市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。</p>	行政指導		水道課
<p>(3) (2)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。</p>	行政指導		水道課
<p>(4) 排水については、次によること。</p> <p>ア 自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>イ 排水施設の設計は、別記1によるものとし、施行区域外から流入する流域も含めること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	環境課、産業課、建設課、都市計画課、下水道課
<p>(5) ごみ処理は、原則として自己処理し、許可業者に委託する場合は、開発地内の住宅配置、道路の形状等を勘察し、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した箇所にごみ容器の収集場を設置すること。この場合、ごみ収集場所は、可燃物、不燃物に区分して設けること。</p>	法令基準・行政指導	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第6条、第6条の2	環境課
<p>(6) 公共下水道事業計画区域内の汚水処理方法は、当該下水道計画によること。</p>	法令基準・行政指導	伊東市下水道条例	下水道課
<p>(7) 汚水処理施設の設置は、次によること。</p> <p>ア 原則として汚水処理施設は1基とし、かつ、流量変動に対処し得るよう配慮すること。ただし、個別に合併処理浄化槽を設置する場合で、その維持及び管理が適正に実施される見込みがあるときはこの限りでない。</p> <p>イ 浄化槽の処理対象人員は、日本産業規格（建築物の用途別による浄化槽の処理対象人員算定基準）により計画すること。汚水量算定については、給水量を基準として計画すること。</p> <p>ウ 浄化槽からの放流水質の技術上の基準は、原則として、浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量について1リットルにつき20ミリグラム以下とすること。また、浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値から浄化槽からの放流水の生物化学的酸素</p>	法令基準・行政指導	浄化槽法第4条	環境課、下水道課

<p>要求量の数値を減じた数値を浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値で除して得た割合は、90パーセント以上とすること。</p> <p>エ 流末処理は、次によること。</p> <p>(ア) 原則としてイの処理を行った後、トレンチなど（別記1の1による。）により処理すること。</p> <p>(イ) トレンチなどによる流末処理ができない場合及び付近に放流水路等がある場合にあつては、原則、上水道、簡易水道、専用水道等の水源に影響のない地点まで導水管で導水後放流すること。</p> <p>オ 放流水は、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、常にイの水質基準以下にて処理すること。</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第9条の規定による技術的基準に適合したもので計画すること。</p>	法令基準	都市計画法第33条、宅地造成等規制法第9条	都市計画課

## 防災

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<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じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。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。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は原則として認めない。ただし、当該事業計画による放流河川への影響がないと河川管理者が認めた場合はこの限りではない。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
<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を立てること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
<p>(3) 河川を新設又は改修する場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいて計画すること。</p>	法令基準・行政指導	河川法第13条、河川管理施設等構造令	建設課
<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に対し不足する場合は、原則としてその不足部分を改修すること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
<p>(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現況の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
<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、幹線の最小径は原則として1,000ミリメートルとすること。また、支線にあつても、排水管の最小径は250ミリメートル以上とし、屈曲点及び各排水の合流点にマンホールを設置すること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第3号、都市計画法施行規則第26条、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）	建設課、都市計画課
<p>(7) 調整池の許容放流量については、下流河川の護岸が未整備の箇所がある場合、河川断面に余裕があつても下流無害放流量は降雨強度1</p>	行政指導		建設課

分の1とし算出すること。			
(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。 ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を施設するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、別記2によるものとする。こと。 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こと。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)	産業課、建設課、都市計画課
(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。	法令基準・行政指導	砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	建設課、都市計画課
(10) 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以上を擁壁又は永久構築物により被覆すること。	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課
(11) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、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を明示すること。	法令基準・行政指導	森林法第10条の2第2項第1号	産業課、都市計画課
(12) 施行区域内に土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域が含まれ、かつ、当該土砂災害特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為であって、予定されている建築物の用途が土砂災害防止法で定める制限用途であるものを行う場合は、土砂災害防止法第12条の計画が土砂災害を防止するために必要な措置を同条にかかる技術的基準に従い講じること。	法令基準	土砂災害防止法第10条、第12条	危機対策課
(13) 施行区域内又は施行区域周辺において、のり面や溪流のある場合又は地形の改変により新たにのり面若しくは溪流が生じる場合は、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について、静岡県熱海土木事務所に確認すること。	行政指導		危機対策課、都市計画課
(14) 施行区域内に静岡県第4次地震被害想定で示される津波浸水想定区域がある場合は、工事中及び供用開始後に必要な安全対策を講じること。	行政指導		危機対策課

## 道路

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(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、行き止まりにならないものとするともに、背後地への通行が可能になるよう措置すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第1号、都市計画法施行規則第24条第5号	都市計画課
(2) 施行区域に接続する道路は、次によること。 ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満、かつ、全棟の延床面積が4,000平方メートル未満の場合は、市長が認める地点まで5メートル以上に拡幅改良すること。ただし、周辺に既に建築物が建ち並んでいる場合で、開発における発生交通量等を勘案し、道路管理者との協議が整った場合は、市長が認める地点まで4メートル以上の拡幅改良とすることができる。 イ 施行区域の面積が3,000平方メートル以上又は全棟の延床面積が4,000平方メートル以上の場合は、6メートル以上の道路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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第2項、都市計画法施行令第25条第1号、第2号	建設課、都市計画課
(3) 認定道路から進入する場合は、進入口が2か所以内とすること。	行政指導		建設課
(4) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装	法令基準・	都市計画法施行令第2	建設課、都

とし、施行区域内の汚水、雨水、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。	行政指導	6条第2号	市計画課
(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、原則として道路構造令（別記4、5参照）に適合すること。	法令基準	都市計画法第32条、道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(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を設置し、かつ、信号機の取付けを考慮すること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタールに満たない事業には適用しない。	法令基準・行政指導	道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(7) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は、原則として道路構造令（別記4、5参照）により計画すること。	法令基準・行政指導	道路構造令	建設課
(8) 道路等ののり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、擁壁等構造物を着色する場合は、国立公園特別区域で定める基本色の範囲内とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行規則第23条	建設課、都市計画課

その他

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 施行区域に長年にわたる土地利用等の変化により、公共的な機能を喪失した公共物（道路・水路）等の公の土地が介在している場合は、工事の竣工までに払下げ・付替交換等の処理手続を完了すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(2) 公共物として機能を喪失していない公共物（道路・水路）を造成により改廃する場合は、従前の機能以上の公共物（付替道路・付替水路）を設置とすること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(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、当該道路は廃止しないものとする。ただし、当該未買収地所有者の同意の下、道路の付け替えを行うことで当該未買収地が無道路地となることを避けることができる場合は、この限りではない。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(4) (1)から(3)までに定める道路又は水路の廃止・付替交換に際しては、原則として影響範囲となる区域の利害関係人の承諾を得ること。ただし、対象となる道路又は水路の端部が施工区域内で完結しており、現に他の土地利用者の用に供されることがない場合及び現に公共的な機能を喪失している場合は、この限りではない。なお、上記でいう利害関係人とは、廃止・付替区間における沿道の土地所有者や、施行区域が存在する箇所の町内会長及び区長を想定しているが、対象となる道路等の利用形態や現況などを勘案し、市長がその都度決定するものとする。	行政指導		建設課
(5) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、事業内容及び河川等への影響を水利組合等に説明し、理解を得るよう努めること。	行政指導		産業課、建設課、都市計画課
(6) 火災防備について消防署と協議する内容は、次によること。 ア 消防水利は、別記6により確保すること。 イ はしご車の進入路及び架梯場所を確保し、伸長障害となる樹木、電柱等を建植しないこと。 ウ リゾートマンションの消防用設備等は、消防法施行令（昭和36年政令第37号）別表第1（五）項イと同等の設備で対処し設置すること。 エ 建物に安全度の高い避難施設を設けること。	法令基準・行政指導	消防法施行令別表第1（五）項イ、消防法施行令第25条	都市計画課
(7) 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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第1項第12号、森林法	産業課、都市計画課

		第10条の2第2項	
(8) 分譲戸数の90パーセント（建築物の用途規模に対応する。）以上の駐車場を施行区域内に設けること。	行政指導		都市計画課
(9) 分譲戸数50戸以上の建築については、1戸につき1平方メートル以上の集会室を設置すること。	行政指導		都市計画課
(10) 建設に当たっては、交通安全が確保され、交通障害の原因とならない循環経路を確保すること。	行政指導		都市計画課
(11) 施行区域の周囲の敷地に対する日影は、別記7の基準とすること。	法令基準	建築基準法第56条の2	建築住宅課
(12) 建設工事中、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をすること。	法令基準・行政指導	騒音規制法（昭和43年法律第98号）第14条、振動規制法（昭和51年法律第64号）第14条	環境課
(13) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、地元説明会を行い地元の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
(14) 利害関係者に事業について説明等を行い、利害関係者の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
(15) 建設中の苦情、紛争等の円満な自己処理を誓約する書面を提出すること。	行政指導		都市計画課
(16) 事業者は、その責任において施行区域内の諸施設の維持管理をすること。また、計画人口101人以上の事業においては、施行区域内に管理事務所を設けて管理人を常駐させ、諸施設の維持管理に当たらせること。	行政指導		都市計画課
(17) 国、県又は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。	行政指導		都市計画課
(18) 販売を開始する時期は、工事完了後とすること。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、防災工事完了届の受理後とすることができる。	行政指導		都市計画課
(19) 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、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。	法令基準	文化財保護法第93条、第94条、第96条、第97条	生涯学習課
(20) 敷地造成の土工は、周辺環境に与える影響を考慮して必要最小限とすること。	行政指導		都市計画課
(21) 搬入する土砂等は、原則として市内で発生するものを使用し、最小のものとなるよう計画すること。ただし、市長が認める場合は、市外からの土砂等の搬入を行うことができるものとし、この場合においては、申請書に発生元の出荷証明書を添付すること。	行政指導		環境課、都市計画課

### 3-2 マンション（用途地域外）

集合住宅、集合別荘、会員制ホテル等の建設の用に供する目的で行う用途地域外の土地利用事業等の個別基準は、次のとおりとする。なお、中部横断道路及び主要地方道伊東大仁線の名草橋から伊豆の国市境までの間の地域の道路中心線から100メートルの間並びに県道遠笠山富戸線沿線の国立公園普通地域の全域は、本項国立公園第3種特別地域の基準を適用するものとする。

#### 計画人口

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>施設計画の基準となる計画人口は、次によること。ただし、住戸（管理人室を含む。）又は客室の面積により、市長が必要と認める場合は、これを増減する。</p> <p>ア 集合住宅、集合別荘及びこれに類する施設は、1住戸4人とする事。</p> <p>イ 会員制ホテル及びこれに類する施設にあって、洋式の構造設備による客室は、1客室の有効面積4平方メートルにつき1人とする事。</p> <p>ウ 会員制ホテル及びこれに類する施設にあって、和式の構造設備による客室は、1客室の有効面積3.3平方メートルにつき1人とする事。</p>	行政指導		都市計画課

#### 環境

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 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。	行政指導		都市計画課
<p>(2) 敷地の外縁部に確保する緑地帯の幅員は、次によること。なお、この緑地帯には高木樹種を植栽すること。</p> <p>ア 最低地盤面から15メートルを超える建築物については、幅員10メートル以上の緑地帯</p> <p>イ 最低地盤面から11メートル以上15メートル以下の建築物については、幅員5メートル以上の緑地帯</p> <p>ウ 最低地盤面から11メートル未満の建築物については、幅員3メートル以上の緑地帯</p> <p>エ イ及びウの規定にかかわらず、施行区域の面積が5ヘクタール以上の事業については、幅員10メートル以上の緑地帯</p>	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(3) 施行区域の面積に対する現地形を変更する土地（修景緑地を除く。）の面積の割合（開発率）は、国立公園特別地域にあっては原則として40パーセント以下、その他の地域にあっては原則として60パーセント以下とすること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタール以上の事業については、国立公園特別地域にあっては30パーセント以下、その他の地域にあっては50パーセント以下とすること。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
<p>(4) 1ヘクタール以上の5条森林を転用する場合は、次によること。</p> <p>ア 施行区域内の5条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>イ 施行区域の開発行為に係る5条森林の面積が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>ウ 開発行為に係る1か所当たりの面積は、原則として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</p>	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号	産業課

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。			
(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。	行政指導		産業課
(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、配慮する事項は、次によること。 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。 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を講じること。 ウ 植栽は、次によること。 (ア) 施行区域内の表土を活用すること。 (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すること。 (エ) 野鳥及び小動物のため、結実花木（誘鳥木）を植栽すること。 エ 建築物その他構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境と調和したものとすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第28条、自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法、森林法第10の2第2項第3号	産業課、建築住宅課、都市計画課
(7) 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。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(8) 国立公園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（公園事業道路）の路肩から20メートルの部分の緑地として保存すること。	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
(9) 国立公園特別地域においては、(8)以外に施行区域面積の10パーセント以上を緑地として保存すること。	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
(10) 国立公園第1種特別地域の境界から造成を除外する区域は、次によること。 ア 施行区域が5ヘクタール未満の事業は、原則として10メートル以内の区域 イ 施行区域が5ヘクタール以上の事業は、原則として50メートル以内の区域	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(11) 建築物の高さは、最低地盤面から突出物を含む建築物の最上部まで21メートル以下とすること。ただし、国立公園特別地域においては、13メートル以下（分譲地にあつては10メートル以下、かつ、2階建以下）とすること。	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
(12) 建築物の屋根は、傾斜勾配20パーセント以上とすること。	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
(13) 建築物と建築物の間隔は、高さ15メートル以下の建築物にあつては幅員10メートル以上、高さが15メートルを超える建築物にあつては幅員20メートル以上離し、高木植栽が可能となるよう配慮すること。	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
(14) 建築物は、直径80メートルの円内に収まるものとすること。な	法令基準・	自然公園法第20条、	建築住宅課、

お、国立公園特別地域にあっては建築物の水平投影面積（地上に露出した部分）は2,000平方メートル以下とし、一辺の長さは50メートル以下とすること。ただし、建築物の形態が多角形の場合には、直径60メートルの円内に収まるものとする。	行政指導	自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	都市計画課
15) 国立公園特別地域における水平投影面積及び延床面積の敷地面積に対する比率が、第2種特別地域にあってはそれぞれ20パーセント以下及び40パーセント以下、第3種特別地域にあってはそれぞれ20パーセント以下及び60パーセント以下とすること。	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
16) 国立公園特別地域にあっては敷地面積を戸数で除した面積を250平方メートル以上とすること。	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
17) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課

## 施設

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 建築物の外壁又はこれに代る柱等の面から敷地境界線の距離は、次によること。ただし、第3条第1項第2号ウに該当しない建築物の建築については適用しない。</p> <p>ア 真北方向にあっては、水平距離で建築物の高さ（以下「H」という。）の2倍以上の幅員とすること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタール未満であって、最低地盤面からの高さが15メートル以下の建築物にあっては1.5H以上の幅員とすること。</p> <p>イ 真北方向以外にあってはHの2分の1以上の幅員とすること。</p> <p>ウ 隣地との高低の差が著しい場合の真北方向の敷地境界線までの距離は、2H又は1.5Hの点と建築物の頂点とを結ぶ斜線が敷地面と交わる点以上の幅員とすること。</p>	行政指導		建築住宅課
(2) 公園緑地（道路、水路、緑地帯及び未利用地を除く。）は、施行区域面積の3パーセント以上の面積を確保すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第6号	都市計画課
(3) 公園緑地は、1か所につき1,000平方メートル以上とし、施行区域の面積が10ヘクタール以上の事業の場合は、2か所以上設置すること。ただし、施行区域の面積から5ヘクタールに満たない事業には適用しない。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第7号	都市計画課
<p>(4) 水道施設の設置は、次によること。</p> <p>ア 伊東市水道事業と協議し、維持管理の方法等を明確にすること。なお、給水量は、1人1日給水量を300リットルとして算出すること。</p> <p>イ 市水道計画区域内で事業を施行する場合は、市水道計画に基づいて計画すること。</p> <p>ウ 市長が必要と認める水道施設については事業者の負担で施工し、その施設を事業者は市に無償で提供すること。</p> <p>エ 給水区域外で施行する事業者の用水計画は、次によること。</p> <p>(ア) 事業者は水源を確保し、上水道、簡易水道、専用水道その他水道にするものとし、使用材料は市長が指示する。</p> <p>(イ) 取水の確実性を示すため添付する書類は、次によること。</p> <p>あ 表流水については、水利使用許可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>	行政指導		水道課

<p>い 地下水については、水源竣工時の諸資料及びその利用計画書並びに水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>う その他用水については、供給者の承諾書の写し</p>			
(5) 伊東市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。	行政指導		水道課
(6) (5)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。	行政指導		水道課
(7) 排水については、次によること。 <p>ア 自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>イ 排水施設の設計は、別記1によるものとし、施行区域外から流入する流域も含めること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	環境課、産業課、建設課、都市計画課、下水道課
(8) ごみ処理は、原則として自己処理し、許可業者に委託する場合は、開発地内の住宅配置、道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した箇所にごみ容器の収集場を設置すること。この場合、ごみ収集場所は、可燃物、不燃物に区分して設けること。	法令基準・行政指導	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第6条、第6条の2	環境課
(9) 公共下水道事業計画区域内の汚水処理方法は、当該下水道計画によること。	法令基準・行政指導	伊東市下水道条例	下水道課
(10) 汚水処理施設の設置は、次によること。 <p>ア 原則として汚水処理施設は1基とし、かつ、流量変動に対処し得るよう配慮すること。</p> <p>イ 浄化槽の処理対象人員は、日本産業規格（建築物の用途別による浄化槽の処理対象人員算定基準）により計画すること。汚水量算定については、給水量を基準として計画すること。</p> <p>ウ 浄化槽からの放流水質の技術上の基準は、原則として、浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量について1リットルにつき20ミリグラム以下とすること。また、浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値から浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量の数値を減じた数値を浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値で除して得た割合は、90パーセント以上とすること。</p> <p>エ 流末処理は、次によること。  <p>(ア) 原則としてイの処理を行った後、トレンチなど（別記1の1による。）により処理すること。</p> <p>(イ) トレンチなどによる流末処理ができない場合及び付近に放流水路等がある場合にあつては、原則、上水道、簡易水道、専用水道等の水源に影響のない地点まで導水管で導水後放流すること。</p> </p> <p>オ 放流水は、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、常にイの水質基準以下にて処理すること。</p>	法令基準・行政指導	浄化槽法第4条第1項	環境課、下水道課
(11) 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第9条の規定による技術的基準に適合したもので計画すること。	法令基準	都市計画法第33条、宅地造成等規制法第9条	都市計画課

## 防災

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(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	法令基準・	都市計画法施行令第2	産業課、建

に新たな負担が生じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。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。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は原則として認めない。ただし、当該事業計画による放流河川への影響がないと河川管理者が認めた場合はこの限りではない。	行政指導	6条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	設課、都市計画課
(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を立てること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条第2項第1号の2	建設課、都市計画課
(3) 河川を新設又は改修する場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいて計画すること。	法令基準・行政指導	河川法第13条、河川管理施設等構造令	建設課
(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下流能力が、年超過確率雨量の1分の1に對し不足する場合は、原則としてその不足部分を改修すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現況の形態を尊重した土地利用計画とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(6) 排水路は、原則として開渠とすること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。 ア 原則として当該流域が10ヘクタール以下であること。 イ 原則として施行区域外の流域を含まないこと。 ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、幹線の最小径は原則として1,000ミリメートルとすること。また、支線にあっても、排水管の最小は250ミリメートル以上とし、屈曲点及び各排水の合流点にマンホールを設置すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第3号、都市計画法施行規則第26条、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)	建設課、都市計画課
(7) 調整池の許容放流量については、下流河川の護岸が未整備の箇所がある場合、河川断面に余裕があっても下流無害放流量は降雨強度1分の1とし算出すること。	行政指導		建設課
(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。 ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を施設するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は、別記2によるものとする。 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こと。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)	産業課、建設課、都市計画課
(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。	法令基準・行政指導	砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	建設課、都市計画課
(10) 盛土のり長が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以上を擁壁又は永久構築物により被覆すること。	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課
(11) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、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を明示すること。	法令基準・行政指導	森林法第10条の2第2項第1号	産業課、都市計画課

12) 施行区域内に土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域が含まれ、かつ、当該土砂災害特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為であって、予定されている建築物の用途が土砂災害防止法で定める制限用途であるものを行う場合は、土砂災害防止法第12条の計画が土砂災害を防止するために必要な措置を同条にかかる技術的基準に従い講じること。	法令基準	土砂災害防止法第10条、第12条	危機対策課
13) 施行区域内又は施行区域周辺において、のり面や溪流のある場合又は地形の改変により新たにのり面若しくは溪流が生じる場合は、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について、静岡県熱海土木事務所に確認すること。	行政指導		危機対策課、都市計画課
14) 施行区域内に静岡県第4次地震被害想定で示される津波浸水想定区域がある場合は、工事中及び供用開始後に必要な安全対策を講じること。	行政指導		危機対策課

## 道路

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
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、行き止まりにならないものとするともに、背後地への通行が可能となるよう措置すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第1号、都市計画法施行規則第24条第5号	都市計画課
2) 施行区域に接続する道路は、次によること。 ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満、かつ、全棟の延床面積が4,000平方メートル未満の場合は、市長が認める地点まで5メートル以上に拡幅改良すること。ただし、周辺に既に建築物が建ち並んでいる場合で、開発における発生交通量等を勘案し、道路管理者との協議が整った場合は、市長が認める地点まで4メートル以上の拡幅改良とすることができる。 イ 施行区域の面積が3,000平方メートル以上又は全棟の延床面積が4,000平方メートル以上の場合は、6メートル以上の道路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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第2項、都市計画法施行令第25条第1号、第2号	都市計画課
3) 認定道路から進入する場合は、進入口が2か所以内とすること。	行政指導		建設課
4) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とし、施行区域内の汚水、雨水、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。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
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、原則として道路構造令（別記4、5参照）に適合すること。	法令基準	都市計画法第32条、道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
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を設置し、かつ、信号機の取付けを考慮すること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタールに満たない事業には適用しない。	法令基準・行政指導	道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
7) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は、原則として道路構造令（別記4、5参照）により計画すること。	法令基準・行政指導	道路構造令	建設課
8) 道路等ののり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、擁壁等構造物を着色する場合は、国立公園特別区域で定める基本色の範囲内とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行規則第23条	建設課、都市計画課

## その他

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
1) 施行区域に長年にわたる土地利用等の変化により、公共的な機能を喪失した公共物（道路・水路）等の公の土地が介在している場合は、工事の竣工までに払下げ・付替交換等の処理手続を完了するこ	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課

と。			
(2) 公共物として機能を喪失していない公共物（道路・水路）を造成により改廃する場合は、従前の機能以上の公共物（付替道路・付替水路）とすること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(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、当該道路は廃止しないものとする。ただし、当該未買収地所有者の同意の下、道路の付け替えを行うことで当該未買収地が無道路地となることを避けることができる場合は、この限りではない。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(4) (1)から(3)までに定める道路又は水路の廃止・付替交換に際しては、原則として影響範囲となる区域の利害関係人の承諾を得ること。ただし、対象となる道路又は水路の端部が施工区域内で完結しており、現に他の土地利用者の用に供されることがない場合及び現に公共的な機能を喪失している場合は、この限りではない。なお、上記でいう利害関係人とは、廃止・付替区間における沿道の土地所有者や、施行区域が存在する箇所の町内会長及び区長を想定しているが、対象となる道路等の利用形態や現況などを勘案し、市長がその都度決定するものとする。	行政指導		建設課
(5) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、事業内容及び河川等への影響を水利組合等に説明し、理解を得よう努めること。	行政指導		産業課、建設課、都市計画課
(6) 火災防備について消防署と協議する内容は、次によること。 ア 消防水利は、別記6により確保すること。 イ はしご車の進入路及び架梯場所を確保し、伸長障害となる樹木、電柱等を建植しないこと。 ウ リゾートマンションの消防用設備等は、消防法施行令別表第1(五)項イと同等の設備で対処し設置すること。 エ 建物に安全度の高い避難施設を設けること。	法令基準・行政指導	消防法施行令別表第1(五)項イ、消防法施行令第25条	都市計画課
(7) 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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第1項第12号、森林法第10条の2第2項	産業課、都市計画課
(8) 分譲戸数の90パーセント（建築物の用途規模に対応する。）以上の駐車場を施行区域内に設けること。	行政指導		都市計画課
(9) 分譲戸数50戸以上の建築については、1戸につき1平方メートル以上の集会室を設置すること。	行政指導		都市計画課
(10) 建設に当たっては、交通安全が確保され、交通障害の原因とならない循環経路を確保すること。	行政指導		危機対策課、都市計画課
(11) 建設工事中、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をすること。	法令基準・行政指導	騒音規制法第14条、振動規制法第14条	環境課
(12) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、地元説明会を行い地元の理解を得よう努めること。	行政指導		都市計画課
(13) 利害関係者に事業について説明等を行い、利害関係者の理解を得よう努めること。	行政指導		都市計画課
(14) 建設中の苦情、紛争等の円満な自己処理を誓約する書面を提出すること。	行政指導		都市計画課
(15) 事業者は、その責任において施行区域内の諸施設の維持管理をすること。また、計画人口101人以上の事業においては、施行区域内	行政指導		都市計画課

に管理事務所を設けて管理人を常駐させ、諸施設の維持管理に当たらせること。			
(16) 国、県又は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。	行政指導		都市計画課
(17) 販売を開始する時期は、工事完了後とすること。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、防災工事完了届の受理後とすることができる。	行政指導		都市計画課
(18) 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、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。	法令基準	文化財保護法第93条、第94条、第96条、第97条	生涯学習課
(19) 敷地造成の土工は、周辺環境に与える影響を考慮して必要最小限とすること。	行政指導		都市計画課
(20) 搬入する土砂等は、原則として市内で発生するものを使用し、最小のものとなるよう計画すること。ただし、市長が認める場合は、市外からの土砂等の搬入を行うことができるものとし、この場合においては、申請書に発生元の出荷証明書を添付すること。	行政指導		環境課、都市計画課

#### 4-1 旅館・ホテル等（用途地域内）

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用途地域内の土地利用事業等の個別基準は、次のとおりとする。

##### 計画人口

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>旅館・ホテル等（用途地域内）の施設計画の基準となる計画人口は、次によること。</p> <p>ア 洋式の構造設備による客室にあつては、1客室の有効面積4平方メートルにつき1人とすること。</p> <p>イ 和式の構造設備による客室にあつては、1客室の有効面積3.3平方メートルにつき1人とすること。</p>	法令基準	旅館業法施行条例（昭和48年静岡県条例第40号）第4条	都市計画課

##### 環境

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 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。	行政指導		都市計画課
(2) 敷地の外縁部には、植栽を伴う緑地帯を確保し、この緑地帯の幅員は、次によること。ただし、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域には、適用しない。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
ア 最低地盤面からの高さが15メートルを超える建築物については、幅員5メートル以上の緑地帯			
イ 最低地盤面からの高さが15メートル以下の建築物については、幅員2.5メートル以上の緑地帯			
(3) 1ヘクタール以上の5条森林を転用する場合は、当該森林面積の施行区域内の原則として60パーセント以上を残置又は造成し、適切な配置保存をすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号	産業課
(4) 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。	行政指導		産業課
(5) 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、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とすること。	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法、森林法第10条の2第2項第3号、都市計画法施行令第28条	産業課、建築住宅課、都市計画課
(6) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課

##### 施設

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 水道施設の設置は、次によること。	行政指導		水道課
ア 伊東市水道事業と協議し、維持管理の方法等を明確にすること。なお、給水量は、1人1日給水量を宿泊する者については300リットル、その他の者については120リットルとして算出すること。			
イ 市水道計画区域内で事業を施行する場合は、市水道計画に基づいて計画すること。			
ウ 市長が必要と認める水道施設については事業者の負担で施工し、			

<p>その施設を事業者は市に無償で提供すること。</p> <p>エ 給水区域外で施行する事業者の用水計画は、次によること。</p> <p>(ア) 事業者は水源を確保し、上水道、簡易水道、専用水道その他水道にするものとし、使用材料は市長が指示する。</p> <p>(イ) 取水の確実性を示すため添付する書類は、次によること。</p> <p>あ 表流水については、水利使用許可書の写し又はこれに準ずるもの及び既得水利権利者の同意書の写し</p> <p>い 地下水については、水源竣工時の諸資料及びその利用計画書並びに水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>う その他の用水については、供給者の承諾書の写し</p>			
<p>(2) 伊東市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。</p>	行政指導		水道課
<p>(3) (2)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。</p>	行政指導		水道課
<p>(4) 排水については、次によること。</p> <p>ア 自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>イ 排水施設の設計は、別記1によるものとし、施行区域外から流入する流域を含めるものこと。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	環境課、産業課、建設課、都市計画課、下水道課
<p>(5) ごみ処理は、原則として自己処理し、許可業者に委託する場合は、開発地内の住宅配置、道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した箇所にごみ容器の収集場を設置すること。この場合、ごみ収集場所は、可燃物、不燃物に区分して設けること。</p>	法令基準・行政指導	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第6条、第6条の2	環境課
<p>(6) 公共下水道事業計画区域内の汚水処理方法は、当該下水道計画によること。</p>	法令基準・行政指導	伊東市下水道条例	下水道課
<p>(7) 汚水処理施設の設置は、次によること。</p> <p>ア 原則として汚水処理施設は1基とし、かつ、流量変動に対処し得るよう配慮すること。ただし、個別に合併処理浄化槽を設置する場合で、その維持及び管理が適正に実施される見込みがあるときはこの限りでない。</p> <p>イ 浄化槽の処理対象人員は、日本産業規格（建築物の用途別による浄化槽の処理対象人員算定基準）により計画すること。汚水量算定については、給水量を基準として計画すること。</p> <p>ウ 浄化槽からの放流水質の技術上の基準は、原則として、浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量について1リットルにつき20ミリグラム以下とすること。また、浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値から浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量の数値を減じた数値を浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値で除して得た割合は、90パーセント以上とすること。</p> <p>エ 流末処理は、次によること。</p> <p>(ア) 原則としてイの処理を行った後、トレンチなど（別記1の1による。）により処理すること。</p> <p>(イ) トレンチなどによる流末処理ができない場合及び付近に放流水路等がある場合にあつては、原則、上水道、簡易水道、専用水道等の水源に影響のない地点まで導水管で導水後放流す</p>	法令基準・行政指導	浄化槽法第4条第1項	環境課、下水道課

ること。			
オ 放流水は、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、常にイの水質基準以下にて処理すること。			
(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第9条の規定による技術的基準に適合したもので計画すること。	法令基準	都市計画法第33条、宅地造成等規制法第9条	都市計画課

## 防災

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(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じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。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。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は原則として認めない。ただし、当該事業計画による放流河川への影響がないと河川管理者が認めた場合はこの限りではない。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(2) 施行区域を含む周辺地及び下流の土地の湛水地域がある場合には、当該事業により施行区域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を立てること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(3) 河川を新設又は改修する場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいて計画すること。	法令基準・行政指導	河川法第13条、河川管理施設等構造令	建設課
(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に対し不足する場合は、原則としてその不足部分を改修すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則とし現況の形態を尊重した土地利用計画とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(6) 排水路は、原則として開渠とすること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。 ア 原則として当該地域が10ヘクタール以下であること。 イ 原則として施行区域外の流域を含まないこと。 ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、幹線の最小径は原則として1,000ミリメートルとすること。また、支線にあっても、排水管の最小径は250ミリメートル以上とし、屈曲点及び各排水の合流点にマンホールを設置すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第3号、都市計画法施行規則第26条、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）	建設課、都市計画課
(7) 調整池の許容放流量については、下流河川の護岸が未整備の箇所がある場合、河川断面に余裕があっても下流無害放流量は降雨強度1分の1とし算出すること。	行政指導		建設課
(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。 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によるものとする。 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こと。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）	産業課、建設課、都市計画課

(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。	法令基準・行政指導	砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	建設課、都市計画課
(10) 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以上を擁壁又は永久構築物により被覆すること。	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課
(11) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、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を明示すること。	法令基準・行政指導	森林法第10条の2第2項第1号	産業課、都市計画課
(12) 施行区域内に土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域が含まれ、かつ、当該土砂災害特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為であって、予定されている建築物の用途が土砂災害防止法で定める制限用途であるものを行う場合は、土砂災害防止法第12条の計画が土砂災害を防止するために必要な措置を同条にかかる技術的基準に従い講じること。	法令基準	土砂災害防止法第10条、第12条	危機対策課
(13) 施行区域内又は施行区域周辺において、のり面や溪流のある場合又は地形の改変により新たにのり面若しくは溪流が生じる場合は、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について、静岡県熱海土木事務所を確認すること。	行政指導		危機対策課、都市計画課
(14) 施行区域内に静岡県第4次地震被害想定で示される津波浸水想定区域がある場合は、工事中及び供用開始後に必要な安全対策を講じること。	行政指導		危機対策課

## 道路

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(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、行き止まりにならないものとするともに、背後地への通行を可能となるよう措置されていること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第1号、都市計画法施行規則第24条第5号	都市計画課
(2) 施行区域に接続する道路は、次によること。 ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満、かつ、全棟の延床面積が4,000平方メートル未満の場合は、市長が認める地点まで5メートル以上に拡幅改良すること。ただし、周辺に既に建築物が建ち並んでいる場合で、開発における発生交通量等を勘案し、道路管理者との協議が整った場合は、市長が認める地点まで4メートル以上の拡幅改良とすることができる。 イ 施行区域の面積が3,000平方メートル以上又は全棟の延床面積が4,000平方メートル以上の場合は、6メートル以上の道路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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第2項、都市計画法施行令第25条第1号、第2号	都市計画課
(3) 認定道路から進入する場合は、進入口が2か所以内とすること。	行政指導		建設課
(4) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とし、施行区域内の汚水、雨水、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。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
(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、原則として道路構造令（別記4、5参照）に適合すること。	法令基準	都市計画法第32条、道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(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を設置し、かつ、信号機の取付けを考慮すること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタールに満たない事業に	法令基準・行政指導	道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課

は適用しない。			
(7) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は、原則として道路構造令（別記4、5参照）により設計すること。	法令基準・行政指導	道路構造令	建設課
(8) 道路等ののり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、擁壁等構造物を着色する場合は、国立公園特別区域で定める基本色の範囲内とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行規則第23条	建設課、都市計画課

その他

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 施行区域に長年にわたる土地利用等の変化により、公共的な機能を喪失した公共物（道路・水路）等の公の土地が介在している場合は、工事の竣工までに払下げ・付替交換等の処理手続を完了すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(2) 公共物として機能を喪失していない公共物（道路・水路）を造成により改廃する場合は、従前の機能以上の公共物（付替道路・付替水路）を設置すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(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、当該道路は廃止しないものとする。ただし、当該未買収地所有者の同意の下、道路の付け替えを行うことで当該未買収地が無道路地となることを避けることができる場合は、この限りではない。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(4) (1)から(3)までに定める道路又は水路の廃止・付替交換に際しては、原則として影響範囲となる区域の利害関係人の承諾を得ること。ただし、対象となる道路又は水路の端部が施工区域内で完結しており、現に他の土地利用者の用に供されることがない場合及び現に公共的な機能を喪失している場合は、この限りではない。なお、上記でいう利害関係人とは、廃止・付替区間における沿道の土地所有者や、施行区域が存在する箇所の町内会長及び区長を想定しているが、対象となる道路等の利用形態や現況などを勘案し、市長がその都度決定するものとする。	行政指導		建設課
(5) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、事業内容及び河川等への影響を水利組合等に説明し、理解を得るよう努めること。	行政指導		産業課、建設課、都市計画課
(6) 火災防備について消防署と協議する内容は、次によること。 ア 消防水利は、別記6により確保すること。 イ はしご車の進入路及び架梯場所を確保し、伸長障害となる樹木、電柱等を建植しないこと。 ウ 建物に安全度の高い避難施設を設けること。	法令基準・行政指導	消防法施行令第25条	都市計画課
(7) 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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第1項第12号、森林法第10条の2第2項	産業課、都市計画課
(8) 宿泊室数の3分の1（建築物の用途規模に対応する。）以上の駐車場を設けること。	行政指導		都市計画課
(9) 建設に当たっては、交通安全が確保され、交通障害の原因とならない循環経路を確保すること。	行政指導		危機対策課、都市計画課
(10) 施行区域の周囲の敷地に対する日影は、別記7の基準によること。	法令基準	建築基準法第56条の2	建築住宅課
(11) 建設工事中、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をすること。	法令基準・行政指導	騒音規制法第14条、振動規制法第14条	環境課

12	第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、地元説明会を行い地元の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
13	利害関係者に事業について説明等を行い、利害関係者の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
14	建設中の苦情、紛争等の円満な自己処理を誓約する書面を提出すること。	行政指導		都市計画課
15	国、県又は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。	行政指導		都市計画課
16	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、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。	法令基準	文化財保護法第93条、第94条、第96条、第97条	生涯学習課
17	敷地造成の土工は、周辺環境に与える影響を考慮して必要最小限とすること。	行政指導		都市計画課
18	搬入する土砂等は、原則として市内で発生するものを使用し、最小のものとなるよう計画すること。ただし、市長が認める場合は、市外からの土砂等の搬入を行うことができるものとし、この場合においては、申請書に発生元の出荷証明書を添付すること。	行政指導		環境課、都市計画課

#### 4-2 旅館・ホテル等（用途地域外）

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用途地域以外の土地利用事業等の個別基準は、次のとおりとする。なお、中部横断道路及び主要地方道伊東大仁線の名草橋から伊豆の国市境までの間の地域の道路中心線から100メートルの間並びに県道遠笠山富戸線沿線の国立公園普通地域の全域は、本項国立公園第3種特別地域の基準を適用するものとする。

##### 計画人口

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>旅館・ホテル等（用途地域外）の施設計画の基準となる計画人口は、次によること。</p> <p>ア 洋式の構造設備による客室にあつては、1客室の有効面積4平方メートルにつき1人とすること。</p> <p>イ 和式の構造設備による客室にあつては、1客室の有効面積3.3平方メートルにつき1人とすること。</p>	法令基準	旅館業法施行条例第4条	都市計画課

##### 環境

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 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。	行政指導		都市計画課
(2) 敷地の外縁部には、幅員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。ただし、第3条第1項第2号ウに該当しない建築物の建築については、幅員3メートル以上の緑地帯とすること。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(3) 施行区域の面積に対する現地形を変更する土地（修景緑地を除く。）の面積の割合（開発率）は、国立公園特別地域にあつては原則として40パーセント以下、その他の地域にあつては原則として60パーセント以下とすること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタール以上の事業については、国立公園特別地域にあつては30パーセント以下、その他の地域にあつては50パーセント以下とすること。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(4) 1ヘクタール以上の5条森林を転用する場合は、次によること。 <p>ア 施行区域の5条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>イ 施行区域内の開発行為に係る5条森林の面積が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>ウ 開発行為に係る1か所当たりの面積は、原則として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>	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号	産業課
(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。	行政指導		産業課
(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、配慮する事項は、次によること。 <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、当該土地については保全措置を講じること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第28条、自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法、森林法第10の2第2項第3号	産業課、建築住宅課、都市計画課

<p>ウ 植栽は、次によること。</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・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) 施行区域が、県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を設置すること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタールに満たない事業には適用しない。</p>	行政指導		建築住宅課、都市計画課
<p>(8) 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>	行政指導		建築住宅課、都市計画課
<p>(9) 国立公園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（公園事業道路）の路肩から20メートルの部分の緑地として保存すること。</p>	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
<p>(10) 国立公園特別地域においては、(9)以外に施行区域面積の10パーセント以上を緑地として保存すること。</p>	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
<p>(11) 国立公園第1種特別地域の境界から造成を除外する区域は、次によること。</p> <p>ア 施行区域が5ヘクタール未満の事業は、原則として10メートル以内の区域</p> <p>イ 施行区域が5ヘクタール以上の事業は、原則として50メートル以内の区域</p>	行政指導		建築住宅課、都市計画課
<p>(12) 建築物の高さは、最低地盤面から突出物を含む建築物の最上部まで21メートル以下とすること。ただし、国立公園特別地域においては、13メートル以下（分譲地にあつては10メートル以下、かつ、2階建以下）とすること。</p>	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
<p>(13) 建築物の屋根は、傾斜勾配20パーセント以上とすること。ただし、国立公園特別地域外において施行する第3条第1項第2号ウに該当しない建築物の建築で、景観上配慮されているものについては、適用しない。</p>	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
<p>(14) 建築物と建築物の間隔は幅員10メートル以上離し、高木植栽が可能となるよう配慮すること。</p>	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
<p>(15) 建築物は、直径80メートルの円内に収まるものとする。なお、国立公園特別地域にあつては建築物の水平投影面積（地上に露出した部分）は2,000平方メートル以下とし、一辺の長さは50メートル以下とすること。ただし、建築物の形態が多角形の場合には、直径60メートルの円内に収まるものとする。</p>	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
<p>(16) (15)の規定は、(15)の国立公園特別地域に係る規定の適用を受ける建築物を除き、第3条第1項第2号ウに該当しない建築物の建築で、景観上配慮されているものについては、適用しない。</p>	行政指導		建築住宅課、都市計画課

<p>(17) 国立公園特別地域における水平投影面積及び延床面積の敷地面積に対する比率が、第2種特別地域にあつてはそれぞれ20パーセント以下及び40パーセント以下、第3種特別地域にあつてはそれぞれ20パーセント以下及び60パーセント以下とすること。</p>	<p>法令基準</p>	<p>自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法</p>	<p>建築住宅課</p>
<p>(18) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル</p>	<p>都市計画課</p>

施設

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 建築物の外壁又はこれに代る柱等の面から敷地境界線の距離は、次によること。ただし、第3条第1項第2号に該当しない建築物の建築については適用しない。</p> <p>ア 真北方向にあつては、Hの2倍以上の幅員とすること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタール未満であつて、最低地盤面からの高さが1.5メートル以下の建築物にあつては1.5H以上の幅員とすること。</p> <p>イ 真北方向以外にあつてはHの2分の1以上の幅員とすること。</p> <p>ウ 隣地との高低の差が著しい場合の真北方向の敷地境界線までの距離は、2H又は1.5Hの点と建築物の頂点とを結ぶ斜線が敷地面と交わる点以上の幅員とすること。</p>	<p>行政指導</p>		<p>建築住宅課</p>
<p>(2) 水道施設の設置は、次によること。</p> <p>ア 伊東市水道事業と協議し、維持管理の方法等を明確にすること。なお、給水量は、1人1日給水量を宿泊する者については300リットル、その他の者については120リットルとして算出すること。</p> <p>イ 市水道計画区域内で事業を施行する場合は、市水道計画に基づいて計画すること。</p> <p>ウ 市長が必要と認める水道施設については事業者の負担で施工し、その施設を事業者は市に無償で提供すること。</p> <p>エ 給水区域外で施行する事業者の用水計画は、次によること。</p> <p>(ア) 事業者は水源を確保し、上水道、簡易水道、専用水道その他水道にするものとし、使用材料は市長が指示する。</p> <p>(イ) 取水の確実性を示すため添付する書類は、次によること。</p> <p>あ 表流水については、水利使用許可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>い 地下水については、水源竣工時の諸資料及びその利用計画書並びに水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>う その他の用水については、供給者の承諾書の写し</p>	<p>行政指導</p>		<p>水道課</p>
<p>(3) 伊東市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。</p>	<p>行政指導</p>		<p>水道課</p>
<p>(4) (3)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。</p>	<p>行政指導</p>		<p>水道課</p>
<p>(5) 排水については、次によること。</p> <p>ア 自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、宅地造成</p>	<p>環境課、産業課、建設課、都市計画課、下水</p>

イ 排水施設の設計は、別記1によるものとし、施行区域外から流入する流域も含めること。		等規制法第9条、宅地防災マニュアル	道課
(6) ごみ処理は、原則として自己処理し、許可業者に委託する場合は、開発地内の住宅配置、道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した箇所にごみ容器の収集場を設置すること。この場合、ごみ収集場所は、可燃物、不燃物に区分して設けること。	法令基準・行政指導	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第6条、第6条の2	環境課
(7) 公共下水道事業計画区域内の汚水処理方法は、当該下水道計画によること。	法令基準・行政指導	伊東市下水道条例	下水道課
(8) 汚水処理施設の設置は、次によること。 ア 原則として汚水処理施設は1基とし、かつ、流量変動に対処し得るよう配慮すること。 イ 浄化槽の処理対象人員は、日本産業規格（建築物の用途別による浄化槽の処理対象人員算定基準）により計画すること。汚水量算定については、給水量を基準として計画すること。 ウ 浄化槽からの放流水質の技術上の基準は、原則として、浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量について1リットルにつき20ミリグラム以下とすること。また、浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値から浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量の数値を減じた数値を浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値で除して得た割合は、90パーセント以上とすること。 エ 流末処理は、次によること。 (7) 原則としてイの処理を行った後、トレンチなど（別記1の1による。）により処理すること。 (イ) トレンチなどによる流末処理ができない場合及び付近に放流水路等がある場合にあっては、原則、上水道、簡易水道、専用水道等の水源に影響のない地点まで導水管で導水後放流すること。 オ 放流水は、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、常にイの水質基準以下にて処理すること。	法令基準・行政指導	浄化槽法第4条第1項	環境課、下水道課
(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第9条の規定による技術的基準に適合したもので計画すること。	法令基準	都市計画法第33条、宅地造成等規制法第9条	都市計画課

## 防災

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(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じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。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。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は原則として認めない。ただし、当該事業計画による放流河川への影響がないと河川管理者が認めた場合はこの限りではない。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(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を立てること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(3) 河川を新設又は改修する場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいて計画すること。	法令基準・行政指導	河川法第13条、河川管理施設等構造令	建設課
(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	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課

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) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則とし現況の形態を尊重した土地利用計画とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(6) 排水路は、原則として開渠とすること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。  ア 原則として当該流域が10ヘクタール以下であること。  イ 原則として施行区域外の流域を含まないこと。  ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、幹線の最小径は原則として1,000ミリメートルとすること。また、支線にあっても、排水管の最小径は250ミリメートル以上とし、屈曲点及び各排水の合流点にマンホールを設置すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第3号、都市計画法施行規則第26条、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)	建設課、都市計画課
(7) 調整池の許容放流量については、下流河川の護岸が未整備の箇所がある場合、河川断面に余裕があっても下流無害放流量は降雨強度1分の1とし算出すること。	行政指導		建設課
(8) 造成工事よって生じ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、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によるものとする。こと。  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とする。こと。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)	産業課、建設課、都市計画課
(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。	法令基準・行政指導	砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	建設課、都市計画課
(10) 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以上を擁壁又は永久構築物により被覆すること。	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課
(11) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、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を明示すること。	法令基準・行政指導	森林法第10条の2第2項第1号	産業課、都市計画課
(12) 施行区域内に土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域が含まれ、かつ、当該土砂災害特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為であって、予定されている建築物の用途が土砂災害防止法で定める制限用途であるものを行う場合は、土砂災害防止法第12条の計画が土砂災害を防止するために必要な措置を同条にかかる技術的基準に従い講じること。	法令基準	土砂災害防止法第10条、第12条	危機対策課
(13) 施行区域内又は施行区域周辺において、のり面や溪流のある場合又は地形の改変により新たにのり面若しくは溪流が生じる場合は、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について、静岡県熱海土木事務所に確認すること。	行政指導		危機対策課、都市計画課
(14) 施行区域内に静岡県第4次地震被害想定で示される津波浸水想定区域がある場合は、工事中及び供用開始後に必要な安全対策を講じること。	行政指導		危機対策課

## 道路

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(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、行き止まりにならないものとするともに、背後地への通行が可能となるよう措置すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第1号、都市計画法施行規則第24条第5号	都市計画課
(2) 施行区域に接続する道路は、次によること。 ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満、かつ、全棟の延床面積が4,000平方メートル未満の場合は、市長が認める地点まで5メートル以上に拡幅改良すること。ただし、周辺に既に建築物が建ち並んでいる場合で、開発における発生交通量等を勘案し、道路管理者との協議が整った場合は、市長が認める地点まで4メートル以上の拡幅改良とすることができる。 イ 施行区域の面積が3,000平方メートル以上又は全棟の延床面積が4,000平方メートル以上の場合は、6メートル以上の道路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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第2項、都市計画法施行令第25条第1号、第2号	建設課、都市計画課
(3) 認定道路から進入する場合は、進入口が2か所以内とすること。	行政指導		建設課
(4) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とし、施行区域内の汚水、雨水、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。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
(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、原則として道路構造令（別記4、5参照）に適合すること。	法令基準	都市計画法第32条、道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(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を設置し、かつ、信号機の取付けを考慮すること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタールに満たない事業には適用しない。	法令基準・行政指導	道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(7) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は、原則として道路構造令（別記4、5参照）により計画すること。	法令基準・行政指導	道路構造令	建設課
(8) 道路等ののり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、擁壁等構造物を着色する場合は、国立公園特別区域で定める基本色の範囲内とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行規則第23条	建設課、都市計画課

## その他

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 施行区域に長年にわたる土地利用等の変化により、公共的な機能を喪失した公共物（道路・水路）等の公の土地が介在している場合は、工事の竣工までに払下げ・付替交換等の処理手続を完了すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(2) 公共物として機能を喪失していない公共物（道路・水路）を造成により改廃する場合は、従前の機能以上の公共物（付替道路・付替水路）を設置すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(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、当該道路は廃止しないものとする。ただし、当該未買収地所有者の同意の下、道路の付け替えを行うことで当該未買収地が無道路地となることを避けることができる場合は、この限りではない。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(4) (1)から(3)までに定める道路又は水路の廃止・付替交換に際しては、原則として影響範囲となる区域の利害関係人の承諾を得ること。ただし、対象となる道路又は水路の端部が施工区域内で完結しており、現に他の土地利用者の用に供されることがない場合及び現に公	行政指導		建設課

共的な機能を喪失している場合は、この限りではない。なお、上記でいう「利害関係人」とは、廃止・付替区間における沿道の土地所有者や、施行区域が存在する箇所内の町内会長及び区長を想定しているが、対象となる道路等の利用形態や現況などを勘案し、市長がその都度決定するものとする。			
(5) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、事業内容及び河川等への影響を水利組合等に説明し、理解を得るよう努めること。	行政指導		産業課、建設課、都市計画課
(6) 火災防備について消防署と協議する内容は、次によること。 ア 消防水利は、別記6により確保すること。 イ はしご車の進入路及び架梯場所を確保し、伸長障害となる樹木、電柱等を建植しないこと。 ウ 建物に安全度の高い避難施設を設けること。	法令基準・行政指導	消防法施行令第25条	都市計画課
(7) 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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第1項第12号、森林法第10条の2第2項	産業課、都市計画課
(8) 宿泊室数の3分の1（建築物の用途規模に対応する。）以上の駐車場を設けること。	行政指導		都市計画課
(9) 建設に当たっては、交通安全が確保され、交通障害の原因とならない循環経路を確保すること。	行政指導		危機対策課、都市計画課
(10) 建設工事中、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をすること。	法令基準・行政指導	騒音規制法第14条、振動規制法第14条	環境課
(11) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、地元説明会を行い地元の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
(12) 利害関係者に事業について説明等を行い、利害関係者の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
(13) 建設中の苦情、紛争等の円満な自己処理を誓約する書面を提出すること。	行政指導		都市計画課
(14) 国、県又は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。	行政指導		都市計画課
(15) 事業計画の策定に当たり、施行区域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、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。	法令基準	文化財保護法第93条、第94条、第96条、第97条	生涯学習課
(16) 敷地造成の土工は、周辺環境に与える影響を考慮して必要最小限とすること。	行政指導		都市計画課
(17) 搬入する土砂等は、原則として市内で発生するものを使用し、最小のものとなるよう計画すること。ただし、市長が認める場合は、市外からの土砂等の搬入を行うことができるものとし、この場合においては、申請書に発生元の出荷証明書を添付すること。	行政指導		環境課、都市計画課

## 5 ゴルフ場

ゴルフ場の建設の用に供する土地利用事業（施行区域の面積が20ヘクタール以下のものを除く。）は、市が地域振興を図るために必要と認める計画に限るものとし、その個別基準は、次のとおりとする。

### 環境

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 施行区域に、国立公園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。	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
(2) 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面積の20パーセント未満とすること。	法令基準	農地法第5条	産業課
(3) ゴルフ場相互の間隔は、原則として水平距離で1キロメートル以上とすること。	行政指導		都市計画課
(4) 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。	行政指導		都市計画課
(5) 既存の自然地形及び植生を、原則として、各ホール間には幅員20メートル以上、施行区域周辺部には幅員30メートル以上を配置保存すること。	行政指導		都市計画課
(6) 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。	行政指導		都市計画課
(7) 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（開発率）は、50パーセント以下であること。	行政指導		都市計画課
(8) 1ヘクタール以上の5条森林を転用する場合は、当該森林面積のおおむね40パーセント以上の森林を残置又は造成し、適切な配置保存をすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号	産業課
(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。	行政指導		産業課
(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、配慮する事項は、次によること。 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。 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を講じること。 ウ 植栽は、次によること。 （ア） 施行区域内の表土を活用すること。 （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すること。 （エ） 野鳥及び小動物のため、結実花木（誘鳥木）を植栽すること。 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とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第28条、自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法、森林法第10の2第2項第3号	産業課、建築住宅課、都市計画課
(11) 施行区域が、県道以上の道路に接する部分にあっては、当該道路の側端より幅員10メートル以上の緩衝緑地を配置すること。	行政指導		建築住宅課、都市計画課

12) 施行区域が国立公園特別地域に隣接する場合には、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。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
13) 建築物の高さは、最低地盤面より15メートル以下とすること。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
14) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課

## 施設

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 水道施設の設置は、次によること。</p> <p>ア 伊東市水道事業と協議し、維持管理の方法等を明確にすること。 なお、給水量は、1人1日給水量を宿泊する者については300リットル、競技者については200リットル、その他の者については120リットルとして算出すること。</p> <p>イ 市水道計画区域内で事業を施行する場合は、市水道計画に基づいて計画すること。</p> <p>ウ 市長が必要と認める水道施設については事業者の負担で施工し、その施設を事業者は市に無償で提供すること。</p> <p>エ 給水区域外で施行する事業者の用水計画は、次によること。</p> <p>(ア) 事業者は水源を確保し、上水道、簡易水道、専用水道その他水道にするものとし、使用材料は市長が指示する。</p> <p>(イ) 取水の確実性を示すため添付する書類は、次によること。</p> <p>あ 表流水については、水利使用許可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>い 地下水については、水源竣工時の諸資料及びその利用計画書並びに水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>う その他の用水については、供給者の承諾書の写し</p>	行政指導		水道課
(2) 伊東市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。	行政指導		水道課
(3) (2)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。	行政指導		水道課
<p>(4) 排水については、次によること。</p> <p>ア 自然水と生活汚染等とに区分し、排水系統を明確にすること。</p> <p>イ 排水施設の設計は、別記1によるものとし、施行区域外から流入する流域も含めること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	環境課、産業課、建設課、都市計画課、下水道課
(5) ごみ処理は、原則として自己処理し、許可業者に委託する場合は、開発地内の住宅配置、道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した箇所にごみ容器の収集場を設置すること。この場合、ごみ収集場所は、可燃物、不燃物に区分して設けること。	法令基準・行政指導	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第6条、第6条の2	環境課
(6) 汚水処理施設の設置は、次によること。	法令基準・行政指導	浄化槽法第4条第1項	環境課、下水道課

<p>ア 原則として汚水処理施設は1基とし、かつ、流量変動に対処し得るよう配慮すること。</p> <p>イ 浄化槽の処理対象人員は、日本産業規格（建築物の用途別による浄化槽の処理対象人員算定基準）により計画すること。汚水量算定については、給水量を基準として計画すること。</p> <p>ウ 浄化槽からの放流水質の技術上の基準は、原則として、浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量について1リットルにつき20ミリグラム以下とすること。また、浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値から浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量の数値を減じた数値を浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値で除して得た割合は、90パーセント以上とすること。</p> <p>エ 流末処理は、次によること。</p> <p>(ア) 原則としてイの処理を行った後、トレンチなど（別記1の1による。）により処理すること。</p> <p>(イ) トレンチなどによる流末処理ができない場合及び付近に放流水路等がある場合にあつては、原則、上水道、簡易水道、専用水道等の水源に影響のない地点まで導水管で導水後放流すること。</p> <p>オ 放流水は、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、常にイの水質基準以下にて処理すること。</p>			
<p>(7) 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第9条の規定による技術基準に適合したものとすること。</p>	<p>法令基準</p>	<p>都市計画法第33条、宅地造成等規制法第9条</p>	<p>都市計画課</p>

防災

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<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じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。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。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は原則として認めない。ただし、当該事業計画による放流河川への影響がないと河川管理者が認めた場合はこの限りではない。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2</p>	<p>産業課、建設課、都市計画課</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を立てること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2</p>	<p>産業課、建設課、都市計画課</p>
<p>(3) 河川を新設又は改修する場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいて計画すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>河川法第13条、河川管理施設等構造令</p>	<p>建設課</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に対し不足する場合は、原則としてその不足部分を改修すること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号</p>	<p>建設課、都市計画課</p>
<p>(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現況の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第2号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）、森林法第10条の2第2項第1号の2</p>	<p>産業課、建設課、都市計画課</p>
<p>(6) 排水路は、原則として開渠とすること。ただし、やむを得ず暗渠とする場合は、次によること。</p>	<p>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法施行令第26条第3号、都市計画</p>	<p>建設課、都市計画課</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、幹線の最小径は原則として1,000ミリメートルとすること。また、支線にあっても、排水管の最小径は250ミリメートル以上とし、屈曲点及び各排水の合流点にマンホールを設置すること。</p>		<p>法施行規則第26条、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）</p>	
<p>(7) 調整池の許容放流量については、下流河川の護岸が未整備の箇所がある場合、河川断面に余裕があっても下流無害放流量は降雨強度1分の1とし算出すること。</p>	行政指導		建設課
<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によるものとする。</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こと。</p>	法令基準・行政指導	<p>都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）</p>	産業課、建設課、都市計画課
<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>	法令基準・行政指導	<p>砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル</p>	建設課、都市計画課
<p>(10) 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以上を擁壁又は永久構築物により被覆すること。</p>	法令基準・行政指導	<p>宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル</p>	都市計画課
<p>(11) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、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を明示すること。</p>	法令基準・行政指導	<p>森林法第10条の2第2項第1号</p>	産業課、都市計画課
<p>(12) 施行区域内に土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域が含まれ、かつ、当該土砂災害特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為であって、予定されている建築物の用途が土砂災害防止法で定める制限用途であるものを行う場合は、土砂災害防止法第12条の計画が土砂災害を防止するために必要な措置を同条にかかる技術的基準に従い講じること。</p>	法令基準	<p>土砂災害防止法第10条、第12条</p>	危機対策課
<p>(13) 施行区域内又は施行区域周辺において、のり面や溪流のある場合又は地形の変更により新たにのり面若しくは溪流が生じる場合は、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について、静岡県熱海土木事務所を確認すること。</p>	行政指導		危機対策課、都市計画課
<p>(14) 施行区域内に静岡県第4次地震被害想定で示される津波浸水想定区域がある場合は、工事中及び供用開始後に必要な安全対策を講じること。</p>	行政指導		危機対策課

## 道路

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 認定道路から進入する場合は、進入口が2か所以内とすること。</p>	行政指導		建設課
<p>(2) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とし、施行区域内の汚水、雨水、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>	法令基準・行政指導	<p>都市計画法施行令第26条第2号</p>	建設課、都市計画課
<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、原則として道路構造令（別記4、5参照）に適合すること。</p>	法令基準	<p>都市計画法第32条、道路法第24条、第30条、道路構造令</p>	建設課、都市計画課

(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を設置し、かつ、信号機の取付けを考慮すること。	法令基準・行政指導	道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(5) 道路等ののり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、擁壁等構造物を着色する場合は、国立公園特別区域で定める基本色の範囲内とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行規則第23条	建設課、都市計画課

その他

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 施行区域に長年にわたる土地利用等の変化により、公共的な機能を喪失した公共物（道路・水路）等の公の土地が介在している場合は、工事の竣工までに払下げ・付替交換等の処理手続を完了すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(2) 公共物として機能を喪失していない公共物（道路・水路）を造成により改廃する場合は、従前の機能以上の公共物（付替道路・付替水路）を設置すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(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、当該道路は廃止しないものとする。ただし、当該未買収地所有者の同意の下、道路の付け替えを行うことで当該未買収地が無道路地となることを避けることができる場合は、この限りではない。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(4) (1)から(3)までに定める道路又は水路の廃止・付替交換に際しては、原則として影響範囲となる区域の利害関係人の承諾を得ること。ただし、対象となる道路又は水路の端部が施工区域内で完結しており、現に他の土地利用者の用に供されることがない場合及び現に公共的な機能を喪失している場合は、この限りではない。なお、上記でいう「利害関係人」とは、廃止・付替区間における沿道の土地所有者や、施行区域が存在する箇所の町内会長及び区長を想定しているが、対象となる道路等の利用形態や現況などを勘案し、市長がその都度決定するものとする。	行政指導		建設課
(5) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、事業内容及び河川等への影響を水利組合等に説明し、理解を得よう努めること。	行政指導		建設課、都市計画課
(6) 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。	法令基準・行政指導	都市計画法第33条第1項第12号、森林法第10条の2第2項	産業課、都市計画課
(7) リゾートホテル及び会員制宿泊施設を建設しないものであること。	行政指導		都市計画課
(8) 会員制を採用するゴルフ場にあつては、地元優先計画が承認できるものであること。	行政指導		都市計画課
(9) 地域住民の雇用を優先すること。	行政指導		都市計画課
(10) 市民の利用に供する施設が設置され、その利用運営について承認できるものとする。	行政指導		都市計画課
(11) 国、県又は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。	行政指導		都市計画課
(12) 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、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。	法令基準	文化財保護法第93条、第94条、第96条、第97条	生涯学習課
(13) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業について	行政指導		都市計画課

は、地元説明会を行い地元の理解を得るよう努めること。			
(14) 敷地造成の土工は、周辺環境に与える影響を考慮して必要最小限とすること。	行政指導		都市計画課
(15) 搬入する土砂等は、原則として市内で発生するものを使用し、最小のものとなるよう計画すること。ただし、市長が認める場合は、市外からの土砂等の搬入を行うことができるものとし、この場合においては、申請書に発生元の出荷証明書を添付すること。	行政指導		環境課、都市計画課

## 6 リゾート関連施設等

リゾート関連施設（スポーツ・レクリエーション施設、保養施設等の複合的な施設をいう。）、遊戯施設及び施行区域の面積が20ヘクタール以下のゴルフ場の建設の用に供する土地利用事業等の個別基準は、次のとおりとする。なお、中部横断道路及び主要地方道伊東大仁線の名草橋から伊豆の国市境までの間の地域の道路中心線から100メートルの間並びに県道遠笠山富戸線沿線の国立公園普通地域の全域は、本項国立公園第3種特別地域の基準を適用するものとする。

### 環境

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) ゴルフ場の建設に係る施行区域に、国立公園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。	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
(2) ゴルフ場の建設において、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面積の20パーセント未満とすること。	法令基準	農地法第5条	産業課
(3) 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。	行政指導		都市計画課
(4) 敷地の外縁部には、幅員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。ただし、5ヘクタール以上の事業にあっては、緑地帯の幅員を10メートル以上とすること。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(5) 施行区域の面積に対する現地形を変更する土地（修景緑地を除く。）の面積の割合（開発率）は、国立公園特別地域にあっては原則として40パーセント以下、その他の地域にあっては原則として60パーセント以下とすること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタール以上の事業については、国立公園特別地域にあっては30パーセント以下、その他地域にあっては50パーセント以下とすること。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(6) 1ヘクタール以上の5条森林を転用する場合は、次によること。 ア 施行区域内の5条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5条森林面積に対する残置し、又は造成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40パーセント以上とすること。 イ 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。 ウ 開発行為に係る1か所当たりの面積は、原則として5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。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号	産業課
(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。	行政指導		産業課
(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、配慮する事項は、次によること。 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。 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を講じること。 ウ 植栽は、次によること。 (ア) 施行区域内の表土を活用すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第28条、自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法、森林法第10の2第2項第3号	産業課、建築住宅課、都市計画課

<p>(イ) 現存樹木を移植・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とすること。</p>			
<p>(9) 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>	行政指導		建築住宅課、都市計画課
<p>(10) 国立公園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（公園事業道路）の路肩から20メートルの部分の部分を緑地として保存すること。</p>	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
<p>(11) 国立公園特別地域においては、(10)以外に施行区域面積の10パーセント以上を緑地として保存すること。</p>	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
<p>(12) 国立公園第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>	行政指導		建築住宅課、都市計画課
<p>(13) 建築物の高さは、最低地盤面から突出物を含む建築物の最上部まで21メートル以下とすること。ただし、国立公園特別地域における建築物の高さは、最低地盤面から13メートル以下とすること。</p>	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
<p>(14) 建築物の屋根は、傾斜勾配20パーセント以上とすること。</p>	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
<p>(15) 建築物と建築物の間隔は幅員10メートル以上離し、高木植栽が可能となるよう配慮すること。</p>	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
<p>(16) 建築物は、直径80メートルの円内に収まるものとすること。なお、国立公園特別地域にあっては建築物の水平投影面積（地上に露出した部分）は、2,000平方メートル以下とし、一辺の長さは50メートル以下とすること。ただし、建築物の形態が多角形の場合には、直径60メートルの円内に収まるものとすること。</p>	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
<p>(17) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。</p>	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課

施設

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から敷地境界線の距離は、次によること。ただし、第3条第1項第2号ウに該当しない建築物の建築については適用しない。</p> <p>ア 真北方向にあっては、Hの2倍以上の幅員とすること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタール未満であって、最低地盤面からの高さが15メートル以下の建築物にあっては1.5H以上の幅員とすること。</p> <p>イ 真北方向以外にあってはHの2分の1以上の幅員とすること。</p>	行政指導		建築住宅課

ウ 隣地との高低の差が著しい場合の真北方向の敷地境界線までの距離は、2H又は1.5Hの点と建築物の頂点とを結ぶ斜線が敷地面と交わる点以上の幅員とすること。			
(2) 公園緑地（道路、水路、緑地帯及び未利用地を除く。）は、施行区域面積の3パーセント以上の面積を確保すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第6号	都市計画課
(3) 公園緑地は、1か所につき、1,000平方メートル以上とし、施行区域の面積が10ヘクタール以上の場合、2か所以上設置すること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタールに満たない事業には適用しない。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第7号	都市計画課
(4) 水道施設の設置は、次によること。  ア 伊東市水道事業と協議し、維持管理の方法等を明確にすること。 なお、給水量は、1人1日給水量を日帰り客については300リットル、従業員については120リットル、競技者については200リットル、宿泊者については300リットルとして算出すること。  イ 市水道計画区域内で事業を施行する場合は、市水道計画に基づいて計画すること。  ウ 市長が必要と認める水道施設については事業者の負担で施工し、その施設を事業者は市に無償で提供すること。  エ 給水区域外で施行する事業者の用水計画は、次によること。  (ア) 事業者は水源を確保し、上水道、簡易水道、専用水道その他水道にするものとし、使用材料は市長が指示する。  (イ) 取水の確実性を示すため添付する書類は、次によること。  あ 表流水については、水利使用許可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  い 地下水については、水源竣工時の諸資料及びその利用計画書並びに水利用フローシート又はこれに準ずるもの  う その他の用水については、供給者の承諾書の写し	行政指導		水道課
(5) 伊東市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。	行政指導		水道課
(6) (5)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。	行政指導		水道課
(7) 公共下水道事業計画区域内の汚水処理方法は、当該下水道計画によること。	法令基準・行政指導	伊東市下水道条例	下水道課
(8) 排水については、次によること。  ア 自然水と生活污水等とに区分し、排水系統を明確にすること。  イ 排水施設の設計は、別記1によるものとし、施行区域外から流入する流域も含めること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	環境課、産業課、建設課、都市計画課、下水道課
(9) ごみ処理は、原則として自己処理し、許可業者に委託する場合は、開発地内の住宅配置、道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した箇所にごみ容器の収集場を設置すること。この場合、ごみ収集場所は、可燃物、不燃物に区分して設けること。	法令基準・行政指導	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第6条、第6条の2	環境課
(10) 汚水処理施設の設置は、次によること。	法令基準・	浄化槽法第4条第1項	環境課、下

<p>ア 原則として汚水処理施設は1基とし、かつ、流量変動に対処し得るよう配慮すること。</p> <p>イ 浄化槽の処理対象人員は、日本産業規格（建築物の用途別による浄化槽の処理対象人員算定基準）により計画すること。汚水量算定については、給水量を基準として計画すること。</p> <p>ウ 浄化槽からの放流水質の技術上の基準は、原則として、浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量について1リットルにつき20ミリグラム以下とすること。また、浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値から浄化槽からの放流水の生物化学的酸素要求量の数値を減じた数値を浄化槽への流入水の生物化学的酸素要求量の数値で除して得た割合は、90パーセント以上とすること。</p> <p>エ 流末処理は、次によること。</p> <p>(ア) 原則としてイの処理を行った後、トレンチなど（別記1の1による。）により処理すること。</p> <p>(イ) トレンチなどによる流末処理ができない場合及び付近に放流水路等がある場合にあつては、原則、上水道、簡易水道、専用水道等の水源に影響のない地点まで導水管で導水後放流すること。</p> <p>オ 放流水は、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、常にイの水質基準以下にて処理すること。</p>	行政指導		水道課
<p>(11) 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第9条の規定による技術基準に適合したものであること。</p>	法令基準	都市計画法第33条、宅地造成等規制法第9条	都市計画課

## 防災

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<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じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。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。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は原則として認めない。ただし、当該事業計画による放流河川への影響がないと河川管理者が認めた場合はこの限りではない。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
<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を立てること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
<p>(3) 河川を新設又は改修する場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいて計画すること。</p>	法令基準・行政指導	河川法第13条、河川構造令	建設課
<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に対し不足する場合は、原則としてその不足部分を改修すること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
<p>(5) 施行区域内にある河状を成している土地は、原則として現況の形態を尊重した土地利用計画とすること。</p>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
<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>	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第3号、都市計画	建設課、都市計画課

<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、幹線の最小径は原則として1,000ミリメートルとすること。また、支線にあっても、排水管の最小径は250ミリメートル以上とし、屈曲点及び各排水の合流点にマンホールを設置すること。</p>		<p>法施行規則第26条、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）</p>	
<p>(7) 調整池の許容放流量については、下流河川の護岸が未整備の箇所がある場合、河川断面に余裕があっても下流無害放流量は降雨強度1分の1とし算出すること。</p>	行政指導		建設課
<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こと。</p>	法令基準・行政指導	<p>都市計画法施行令第26条第3号、都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）</p>	産業課、建設課、都市計画課
<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>	法令基準・行政指導	<p>砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル</p>	建設課、都市計画課
<p>(10) 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以上を擁壁又は永久構築物により被覆すること。</p>	法令基準・行政指導	<p>宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル</p>	都市計画課
<p>(11) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、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を明示すること。</p>	法令基準・行政指導	<p>森林法第10条の2第2項第1号</p>	産業課、都市計画課
<p>(12) 施行区域内に土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域が含まれ、かつ、当該土砂災害特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為であって、予定されている建築物の用途が土砂災害防止法で定める制限用途であるものを行う場合は、土砂災害防止法第12条の計画が土砂災害を防止するために必要な措置を同条にかかる技術的基準に従い講じること。</p>	法令基準	<p>土砂災害防止法第10条、第12条</p>	危機対策課
<p>(13) 施行区域内又は施行区域周辺において、のり面や溪流のある場合又は地形の改変により新たにのり面若しくは溪流が生じる場合は、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について、静岡県熱海土木事務所を確認すること。</p>	行政指導		危機対策課、都市計画課
<p>(14) 施行区域内に静岡県第4次地震被害想定で示される津波浸水想定区域がある場合は、工事中及び供用開始後に必要な安全対策を講じること。</p>	行政指導		危機対策課

## 道路

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<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、行き止まりにならないものとするともに、背後地への通行が可能となるよう措置すること。</p>	法令基準・行政指導	<p>都市計画法施行令第25条第1号、都市計画法施行規則第24条第5号</p>	都市計画課
<p>(2) 施行区域に接続する道路は、次によること。</p> <p>ア 施行区域の面積が3,000平方メートル未満、かつ、全棟の延床面積が4,000平方メートル未満の場合は、市長が認める地</p>	法令基準・行政指導	<p>都市計画法第33条第2項、都市計画法施行令第25条第1号、第2号</p>	建設課、都市計画課

点まで5メートル以上に拡幅改良すること。			
イ 施行区域の面積が3,000平方メートル以上又は全棟の延床面積が4,000平方メートル以上の場合、6メートル以上の道路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。			
(3) 認定道路から進入する場合は、進入口が2か所以内とすること。	行政指導		建設課
(4) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とし、施行区域内の汚水、雨水、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。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
(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、原則として道路構造令（別記4、5参照）に適合すること。	法令基準	都市計画法第32条、道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(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を設置し、かつ、信号機の取付けを考慮すること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタールに満たない事業には適用しない。	法令基準・行政指導	道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(7) 施行区域内の道路は、幹線と支線に区分し、構造は、原則として道路構造令（別記4、5参照）によること。	法令基準・行政指導	道路構造令	建設課
(8) 道路等ののり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、擁壁等構造物を着色する場合は、国立公園特別区域で定める基本色の範囲内とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行規則第23条	建設課、都市計画課

その他

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 施行区域に長年にわたる土地利用等の変化により、公共的な機能を喪失した公共物（道路・水路）等の公の土地が介在している場合は、工事の竣工までに払下げ・付替交換等の処理手続を完了すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(2) 公共物として機能を喪失していない公共物（道路・水路）を造成により改廃する場合は、従前の機能以上の公共物（付替道路・付替水路）を設置すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(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、当該道路は廃止しないものとする。ただし、当該未買収地所有者の同意の下、道路の付け替えを行うことで当該未買収地が無道路地となることを避けることができる場合は、この限りではない。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(4) (1)から(3)までに定める道路又は水路の廃止・付替交換に際しては、原則として影響範囲となる区域の利害関係人の承諾を得ること。ただし、対象となる道路又は水路の端部が施工区域内で完結しており、現に他の土地利用者の用に供されることがない場合及び現に公共的な機能を喪失している場合は、この限りではない。なお、上記でいう利害関係人とは、廃止・付替区間における沿道の土地所有者や、施行区域が存在する箇所の町内会長及び区長を想定しているが、対象となる道路等の利用形態や現況などを勘案し、市長がその都度決定するものとする。	行政指導		建設課
(5) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、事業内容及び河川等への影響を水利組合等に説明し、理解を得るよう努めること。	行政指導		産業課、建設課、都市計画課
(6) 消防水利の基準により消火栓、防火水槽等の設置について消防署と協議し、火災の予防に十分配慮すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第1項第8号	都市計画課
(7) 事業内容に対応した十分な駐車場を確保すること。	行政指導		都市計画課

<p>(8) 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>法令基準・行政指導</p>	<p>都市計画法第33条第1項第12号、森林法第10条の2第2項</p>	<p>産業課、都市計画課</p>
<p>(9) 国、県又は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>行政指導</p>		<p>都市計画課</p>
<p>(10) 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、文化財が存在する場合は、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。</p>	<p>法令基準</p>	<p>文化財保護法第93条、第94条、第96条、第97条</p>	<p>生涯学習課</p>
<p>(11) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、地元説明会を行い地元の理解を得るよう努めること。</p>	<p>行政指導</p>		<p>都市計画課</p>
<p>(12) 敷地造成の土工は、周辺環境に与える影響を考慮して必要最小限とすること。</p>	<p>行政指導</p>		<p>都市計画課</p>
<p>(13) 搬入する土砂等は、原則として市内で発生するものを使用し、最小のものとなるよう計画すること。ただし、市長が認める場合は、市外からの土砂等の搬入を行うことができるものとし、この場合においては、申請書に発生元の出荷証明書を添付すること。</p>	<p>行政指導</p>		<p>環境課、都市計画課</p>

## 7 土石採取・盛土等

土石採取及び盛土等に係る土地利用事業の個別基準は、次のとおりとする。

### 環境

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 施行区域に国立公園特別地域を含めないこと。また、施行区域が特別地域に隣接する場合には、その境界から原則として50メートル以内の区域は、地形を変更する区域から除外すること。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(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、地形を変更する区域から除外すること。	行政指導		産業課
(3) 施行によって生じる盛土及び埋土は、国立公園特別地域外で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。	行政指導		建築住宅課、都市計画課
(4) 植栽は、次によること。 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。 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すること。	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法、森林法第10条の2第2項第3号、都市計画法施行令第28条の2	産業課、建築住宅課、都市計画課
(5) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。	行政指導		都市計画課
(6) 自然破壊の防止のため、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、当該地域に保全措置を講じていること。	行政指導		都市計画課

### 採取・盛土等

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 土採取の掘削方法は、原則として次によること。 ア 掘削は、階段採掘法、平面採取法によるものとし、すかし掘工法は行わないこと。 イ のり面の勾配は、静岡県土の採取等に関する技術基準附表(1)による安定勾配とすること。 ウ 最終残壁におけるベンチの高さは5メートル以下、小段の幅は2メートル以上、のり面の勾配はイの安定勾配とし、必要に応じのり面排水処理施設を設けること。なお、のりの直高が50メートルを超えるものについては、中段にのりの直高の10パーセント以上の幅の小段を設けること。	法令基準	静岡県土採取等規制条例(昭和50年条例42号)	産業課、都市計画課
(2) 岩石採取については、次によること。 ア 掘削は、階段採取法とし、すかし掘工法は行わないこと。 イ のり面の勾配は、経済産業省が定める採石技術指導基準により計画すること。 ウ 最終残壁のベンチの高さは20メートル以下とし、のり面の勾配は平均勾配60度以下とすること。(別記3参照) エ 岩石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しないこと。 オ 岩石の洗浄に係る取水及び排出処理については、方法、水量及び	法令基準・行政指導	採石法(昭和25年法律第291号)第33条	都市計画課

能力を明示すること。			
カ 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。			
(3) 盛土・埋土については、原則として次によること。 ア 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。 イ のり面の勾配は、静岡県土の採取等に関する技術基準附表(2)により計画すること。 ウ 傾斜地における盛土は、必要に応じて在来地盤に段切工、水抜き工を施工すること。 エ 盛土完了時におけるベンチの高さは5メートル以下、小段の幅は2メートル以下、のり面の勾配はイの安定勾配とし、必要に応じのり面排水処理施設を設けること。	法令基準・行政指導	静岡県土採取等規制条例、砂防指定地及び地すべり防止地域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	建設課、都市計画課

### 防災

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(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。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
(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じること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
(3) 排水施設の設計は、別記1によるものとし、事業区域外から流入する流域も含めること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号第3号、森林法第10条の2第2項第1号	産業課、建設課、都市計画課
(4) 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じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。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。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は認めない。ただし、河川管理者が認めた場合はこの限りではない。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(5) 調整池の許容放流量については、下流河川の護岸が未整備の箇所がある場合、河川断面に余裕があっても下流無害放流量は降雨強度1分の1とし算出すること。	行政指導		建設課
(6) 土石採取及び盛土等によって生じる土砂流出の防止は、次によること。 ア 土砂流出防止施設は、沈砂池又は砂防堰堤を設置し、土砂量の算出及び構造は、別記2により計画すること。 イ 沈砂池は、調整池の上流に設置すること。 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。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)	産業課、建設課、都市計画課
(7) 隣接地との保安距離は、次によること。 ア 土石採取においては5メートル以上とすること。 イ 盛土については、地形及び周辺の状況等を考慮した適切な距離とすること。	法令基準・行政指導	静岡県土採取等規制条例	都市計画課
(8) 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、高さ1.2メートル以上、杭間隔1.8メートル以下)又	法令基準	静岡県土採取等規制条	都市計画課

は転落防止柵とすること。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。		例	
(9) 防災工事の完了までは、土砂流出等のおそれがないよう、仮設防災等の措置について配慮すること。	法令基準	静岡県土採取等規制条例	都市計画課
(10) 施行区域内又は施行区域周辺において、のり面や溪流のある場合又は地形の改変により新たにのり面若しくは溪流が生じる場合は、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について、静岡県熱海土木事務所に確認すること。	行政指導		危機対策課、都市計画課
(11) 施行区域内に静岡県第4次地震被害想定で示される津波浸水想定区域がある場合は、工事中及び供用開始後に必要な安全対策を講じること。	行政指導		危機対策課

## 道路

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 認定道路から進入する場合は、進入口が2か所以内とすること。	行政指導		建設課
(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。	行政指導		建設課、都市計画課
(3) 施行区域内への車両の出入りに当たり河川を横断する場合は、原則として橋りょうとすること。	行政指導		建設課、都市計画課
(4) 搬出搬入路には、原則として車両付着土砂を取り去る洗車施設を設置し、相当の距離を舗装すること。	行政指導		建設課、都市計画課
(5) 搬出搬入路においては、使用される道路及び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じること。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。	行政指導		危機対策課、建設課、都市計画課
(6) 取付幹線道路の日交通量（重交通）が3,000台以上又は特に必要であると認める場合は、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。ただし、施行区域の面積が2ヘクタールに満たない事業には適用しない。	法令基準・行政指導	道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(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。	行政指導		建設課、都市計画課
(8) 搬出搬入路の幹線道路への取付けは、道路管理者と協議すること。なお、構造は、道路構造令に適合すること。	法令基準	道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課

## その他

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 搬入する土砂等は、原則として市内で発生するものを使用し、最小のものとなるよう計画すること。ただし、市長が認める場合は、市外からの土砂等の搬入を行うことができるものとし、この場合においては、申請書に発生元の出荷証明書を添付すること。	行政指導		環境課、都市計画課
(2) 採取跡地に廃棄物を不法に投棄しないこと。	法令基準	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第7条第1項、第6項、第14条第1項、第6項	環境課
(3) 施行区域に長年にわたる土地利用等の変化により、公共的な機能を喪失した公共物（道路・水路）等の公の土地が介在している場合は、工事の竣工までに払下げ・付替交換等の処理手続を完了すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(4) 公共物として機能を喪失していない公共物（道路・水路）を造成により改廃する場合は、従前の機能以上の公共物（付替道路・付替水	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課

路) とすること。			
(5) 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、当該道路は廃止しないものとする。ただし、当該未買収地所有者の同意の下、道路の付け替えを行うことで当該未買収地が無道路地となることを避けることができる場合は、この限りではない。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(6) (3)から(5)までに定める道路又は水路の廃止・付替交換に際しては、原則として影響範囲となる区域の利害関係人の承諾を得ること。ただし、対象となる道路又は水路の端部が施工区域内で完結しており、現に他の土地利用者の用に供されることがない場合及び現に公共的な機能を喪失している場合は、この限りではない。なお、上記でいう利害関係人とは、廃止・付替区間における沿道の土地所有者や、施行区域が存在する箇所内の町内会長及び区長を想定しているが、対象となる道路等の利用形態や現況などを勘案し、市長がその都度決定するものとする。	行政指導		建設課
(7) 用水計画に添付する書類は、次によること。 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 その他の用水については、供給者の承諾書の写し	行政指導		産業課、水道課
(8) 伊東市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。	行政指導		水道課
(9) (8)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。	行政指導		水道課
(10) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、事業内容及び河川等への影響を水利組合等に説明し、理解を得るよう努めること。	行政指導		産業課、建設課、都市計画課
(11) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、地元説明会を行い地元の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
(12) 国、県又は市に移管する施設以外の管理については、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。	行政指導		都市計画課
(13) 事業計画の策定に当たり、施行区域における文化財の所在の有無を確認し、文化財が存在する場合は、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。	法令基準	文化財保護法第93条、第94条、第96条、第97条	生涯学習課

## 8 太陽光発電施設

建築物を伴わない太陽光発電施設事業の設置の用に供する土地利用事業等の個別基準は、次のとおりとする。なお、中部横断道路、国道及び県道の道路中心線から100メートルの間並びに国立公園普通地域の全域は、国立公園第3種特別地域の基準を準用するものとする。

### 環境

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 太陽光発電施設の相互の間隔は、原則として水平距離で1キロメートル以上とすること。	法令基準	伊東市美しい景観等と太陽光発電設備事業との調和に関する条例 (平成30年伊東市条例第12号)	都市計画課
(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。また、現況地盤の勾配が30度未満の事業区域内の土地では、地質等を考慮した安全な構造とすること。	行政指導		都市計画課
(3) 敷地の外縁部には、幅員5メートル以上の緑地帯を確保し、この緑地帯には中高木樹種を植栽し、太陽光発電施設が道路等から直接見えないものとする。ただし、5ヘクタール以上の事業及び施行区域が国道・県道以上の道路に接する部分にあつては、緑地帯の幅員を10メートル以上とすること。	行政指導		建築住宅課、 都市計画課
(4) 施行区域の面積に対する現地形を変更する土地（修景緑地を除く。）の面積の割合（開発率）は、国立公園特別地域にあつては原則として40パーセント以下、その他の地域にあつては原則として60パーセント以下とすること。ただし、施行区域の面積が5ヘクタール以上の事業については、国立公園特別地域にあつては30パーセント以下、その他の地域にあつては50パーセント以下とすること。	行政指導		建築住宅課、 都市計画課
(5) 1ヘクタール以上の5条森林を転用する場合は、次によること。  ア 施行区域内の5条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5条森林面積に対する残置し、又は造成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40パーセント以上とすること。  イ 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。  ウ 施設設置に係る1か所当たりの面積は、原則として5ヘクタール以下とし、事業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。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号	産業課
(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、事業区域から除外すること。	行政指導		産業課
(7) 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、配慮する事項は、次によること。  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。  イ 事業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じること。  ウ 植栽は、次によること。  (ア) 施行区域内の表土を活用すること。	法令基準・ 行政指導	都市計画法施行令第28条、自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法、森林法第10の2第2項第3号	産業課、 建築住宅課、 都市計画課

<p>(イ) 現存樹木を移植・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 太陽光発電設備等の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものとすること。</p>			
<p>(8) 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>	行政指導		建築住宅課、都市計画課
<p>(9) 国立公園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）を超える部分及び自然公園法で定める公園事業としての道路（公園事業道路）の路肩から20メートルの部分の緑地として保存すること。</p>	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
<p>(10) 国立公園特別地域においては、(9)以外に施行区域面積の10パーセント以上を緑地として保存すること。</p>	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
<p>(11) 国立公園第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、事業区域から除外すること。</p>	行政指導		建築住宅課、都市計画課
<p>(12) 国立公園特別地域においては、支障木の伐採を僅少とすること。</p>	法令基準	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課
<p>(13) 大室山、小室山からの眺望及び大室山、小室山への眺望について、眺望を著しく阻害しないこと。</p>	行政指導		都市計画課
<p>(14) 環境影響評価の対象となるものは、次によること。</p> <p>ア 第1種事業（環境影響評価必須） 敷地面積50ヘクタール以上又は森林を伐採する区域の面積20ヘクタール以上とする。</p> <p>イ 第2種事業（環境影響評価の必要性を個別判断） 敷地面積20ヘクタール以上50ヘクタール未満。ただし、特定地域内（鳥獣保護地域（特別保護区）又は国立・国定公園、県立自然公園及び自然環境保全地域の特別地域等）は、敷地面積5ヘクタール以上とする。</p>	法令基準	環境影響評価法（平成9年法律第81号）、静岡県環境影響評価条例（平成11年静岡県条例第36号）	環境課
<p>(15) 造成のり面は、芝等でのり面を保護するものとし、裸地で残さないこと。また、小段には低木等を植栽すること。</p>	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課

## 施設

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
<p>(1) 住宅等の近隣区域では事業を行わないこと。ただし、周辺住民等の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。</p>	行政指導		都市計画課
<p>(2) 水道施設の設置は、次によること。</p> <p>ア 伊東市水道事業と協議し、維持管理の方法を明確にすること。</p> <p>イ 市水道計画区域内で事業を施行する場合は、市水道計画に基づいて計画すること。</p> <p>ウ 市長が必要と認める水道施設については事業者の負担で施工し、</p>	行政指導		水道課

<p>その施設を事業者は市に無償で提供すること。</p> <p>エ 給水区域外で施行する事業者の用水計画は、次によること。</p> <p>(ア) 事業者は水源を確保し、上水道、簡易水道、専用水道その他水道にするものとし、使用材料は市長が指示する。</p> <p>(イ) 取水の確実性を示すため添付する書類は、次によること。</p> <p>あ 表流水については、水利使用許可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>い 地下水については、水源竣工時の諸資料及びその利用計画書並びに水利用フローシート又はこれに準ずるもの</p> <p>う その他の用水については、供給者の承諾書の写し</p>			
(3) 伊東市水道事業と協議の上、水道水源の水質及び水量に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、水道水源への影響調査を実施し、その防止策を作成すること。	行政指導		水道課
(4) (3)の結果、水源に影響を及ぼすと市長が判断した場合は、地元説明会等を行うものとし、遅滞なくその結果を報告すること。	行政指導		水道課
(5) 排水施設の設計は、別記1によるものとし、事業区域外から流入する流域も含めること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号	産業課、建設課、都市計画課
(6) 災害時の緊急車両の通行等に対応できる緊急用通路（進入路）の設置について、消防署と協議すること。なお、構造は道路構造令に準じたものとする。	行政指導		都市計画課
(7) 太陽光パネル及び緊急用通路等の配置は災害時等に対応できるよう消防署と協議すること。	行政指導		都市計画課
(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第9条の規定による技術基準に適合したもので計画すること。	法令基準	都市計画法第33条、宅地造成等規制法第9条	都市計画課

## 防災

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(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じる場合は、原則として河川及び水路を新設又は改修すること。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。また、河川放流を行う上で、事業に伴う流域変更は原則として認めない。ただし、当該事業計画による放流河川への影響がないと河川管理者が認めた場合はこの限りではない。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(2) 事業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、太陽光発電設備設置事業により事業区域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を立てること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、森林法第10条の2第2項第1号の2	産業課、建設課、都市計画課
(3) 河川を新設又は改修する場合の構造は、河川管理施設等構造令に基づいて計画すること。	法令基準・行政指導	河川法第13条、河川管理施設等構造令	建設課
(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。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号	建設課、都市計画課
(5) 事業区域内にある河状を成している土地は、現況の形態を尊重した土地利用計画とすること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、砂防指定地及び地すべり防止区	産業課、建設課、都市計画課

		域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)、森林法第10条の2第2項第1号の2	
(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。  ア 原則として当該流域が10ヘクタール以下であること。  イ 原則として事業区域外の流域を含まないこと。  ウ 流木等の除去作業が容易となる断面とし、幹線の最小径は原則として1,000ミリメートルとすること。また、支線にあっても、排水管の最小径は250ミリメートル以上とし、屈曲点及び各排水の合流点にマンホールを設置すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第3号、都市計画法施行規則第26条、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)	建設課、都市計画課
(7) 調整池の許容放流量については、下流河川の護岸が未整備の箇所がある場合、河川断面に余裕があっても下流無害放流量は降雨強度1分の1とし算出すること。	行政指導		建設課
(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。  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によるものとする。こと。  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こと。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第26条第2号、第3号、森林法第10条の2第2項第1号、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)	産業課、建設課、都市計画課
(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。	法令基準・行政指導	砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)、宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	建設課、都市計画課
(10) 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以上を擁壁又は永久構築物により被覆すること。	法令基準・行政指導	宅地造成等規制法第9条、宅地防災マニュアル	都市計画課
(11) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合には、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を明示すること。	法令基準・行政指導	森林法第10条の2第2項第1号	産業課、都市計画課
(12) 事業区域の周囲を柵等で囲み、関係者以外が立ち入らないよう安全対策を講じること。	法令基準	電気設備に関する技術基準を定める省令(平成9年通商産業省令第52号)第23条	都市計画課
(13) 見やすい箇所に発電施設である旨、関係者以外の者をみだりに出入りさせない旨及び災害時等の緊急連絡先を示した標識を設けること。	法令基準	電気設備に関する技術基準を定める省令第23条	都市計画課
(14) 災害の発生を防止し、また、発生した被害の拡大防止のため災害対応計画等を作成し関係者に周知すること。	行政指導		危機対策課
(15) パワーコンディショナー等の電気設備については、水が浸入又は浸透するおそれのない位置、及び消火器の設置位置について消防署と協議すること。	行政指導		都市計画課
(16) 設置する施設の構造は、建築基準法による構造基準に準じたもので計画すること。	法令基準	電気事業法(昭和39年法律第170号)	建築住宅課
(17) 施行区域内又は施行区域周辺において、のり面や溪流のある場合又は地形の改変により新たにのり面若しくは溪流が生じる場合は、土	行政指導		危機対策課、

砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について、静岡県熱海土木事務所に確認すること。			都市計画課
(18) 施行区域内に静岡県第4次地震被害想定で示される津波浸水想定区域がある場合は、工事中及び供用開始後に必要な安全対策を講じること。	行政指導		危機対策課

## 道路

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 管理用通路と緊急用通路（進入路）が兼用となる場合は、緊急車両が走行できる舗装とすること。	行政指導		都市計画課
(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。	行政指導		建設課、都市計画課
(3) 管理用通路（進入路）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、構造は道路構造令に準じたもので計画すること。	法令基準・行政指導	都市計画法第32条、道路法第24条、第30条、道路構造令	建設課、都市計画課
(4) 施行区域内への車両の出入りに当たり河川を横断する場合は、原則として橋りょうとすること。	行政指導		建設課、都市計画課
(5) 進入路においては、使用される道路及び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じること。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。	行政指導		危機対策課、建設課、都市計画課

## その他

個別基準	種別	根拠法令等	担当課
(1) 施行区域に長年にわたる土地利用等の変化により、公共的な機能を喪失した公共物（道路・水路）等の公の土地が介在している場合は、工事の竣工までに払下げ、付替交換等の処理手続を完了すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(2) 公共物として機能を喪失していない公共物（道路・水路）を造成により改廃する場合は、従前の機能以上の公共物（付替道路・付替水路）を設置すること。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(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、当該道路は廃止しないものとする。ただし、当該未買収地所有者の同意の下、道路の付け替えを行うことで当該未買収地が無道路地となることを避けることができる場合は、この限りではない。	法令基準・行政指導	国有財産法第9条第3項、第4項	建設課
(4) (1)から(3)までに定める道路又は水路の廃止・付替交換に際しては、原則として影響範囲となる区域の利害関係人の承諾を得ること。ただし、対象となる道路又は水路の端部が施工区域内で完結しており、現に他の土地利用者の用に供されることがない場合及び現に公共的な機能を喪失している場合は、この限りではない。なお、上記でいう利害関係人とは、廃止・付替区間における沿道の土地所有者や、施行区域が存在する箇所の町内会長及び区長を想定しているが、対象となる道路等の利用形態や現況などを勘案し、市長がその都度決定するものとする。	行政指導		建設課
(5) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、事業内容及び河川等への影響を水利組合等に説明し、理解を得るよう努めること。	行政指導		産業課、建設課、都市計画課
(6) 消防水利の基準により消火栓、防火水槽等の設置について消防署と協議すること。	法令基準・行政指導	都市計画法施行令第25条第1項第8号	都市計画課
(7) 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。	法令基準・行政指導	都市計画法第3条第1項第12号、森林法第10条の2第2項	産業課、都市計画課

(8) 建設工事中及び事業開始後、周辺地域に騒音、振動その他の公害について十分な対策をすること。	法令基準・行政指導	騒音規制法第14条、振動規制法第14条	環境課
(9) 第10条第1項に定める事前申請が必要な土地利用事業については、地元説明会を行い地元の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
(10) 利害関係者に事業について説明等を行い、利害関係者の理解を得るよう努めること。	行政指導		都市計画課
(11) 国、県又は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。	行政指導		都市計画課
(12) 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、市教育委員会とその取扱いについて協議すること。	法令基準	文化財保護法第93条、第94条、第96条、第97条	生涯学習課
(13) 事業終了後施設の撤去に関する計画を定めること。また、当該施設を撤去した後の跡地の整理を適切に行うこと。	法令基準・行政指導	自然公園法第20条、自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法	建築住宅課、都市計画課
(14) 敷地造成の土工は、周辺環境に与える影響を考慮して必要最小限とすること。	行政指導		都市計画課
(15) 搬入する土砂等は、原則として市内で発生するものを使用し、最小のものとなるよう計画すること。ただし、市長が認める場合は、市外からの土砂等の搬入を行うことができるものとし、この場合においては、申請書に発生元の出荷証明書を添付すること。	行政指導		環境課、都市計画課

## 9 その他の施設

1 から 8 までに掲げる施設以外の施設の設置基準については、その施設の内容により 1 から 8 までに掲げる施設の基準に準ずるものであること。

## 別記 1

### 流量計算：調整池設計基準

#### 1 流量計算

ピーク流出量の算定は次式によるものとする。

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

f 流出係数（開発区域内は0.9を標準とする。）  
r 到達時間内の1時間降雨強度  
A 流域面積（ヘクタール）

#### 2 調整池設計基準

##### (1) 計画基準

###### ア 調整池の洪水調節方式

調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とする。

###### イ 洪水のピーク流量の算定方法

洪水のピーク流量は、ラショナル式によるものとし、次により算定する。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A \text{（前出参照）}$$

###### ウ 洪水到達時間

ラショナル式に用いる洪水到達時間、洪水時の雨水が流域から河道へはいるまでの時間（流入時間）と流量計算地点まで河道を流れ下る時間（流下時間）との和とする。

###### エ 流出係数

流出係数は、開発前の状態については、調整池の計画地点、流域の地被の状況、流域面積の大きさ等を考慮して適切な値をとるものとし、開発後の状態については0.9を標準とする。

###### オ 計画対象降雨

調整池の洪水調節容量を算定するために用いる計画対象降雨については、下表1による降雨強度～継続時間曲線（以下「確率降雨強度曲線」という。）によって求めるものとする。

###### カ 洪水調節容量の算定方法

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

$$V = (r_1 \times f_1 - \frac{r_c}{2} \times f_2) \cdot 2t_i \cdot A \cdot \frac{1}{360}$$

V＝必要調整容量（立方メートル）

f<sub>1</sub>＝開発後の流出係数(0.9を標準とする。)

f<sub>2</sub>＝開発前の流出係数(0.6を標準とする。)

A＝流域面積（ヘクタール）

r<sub>1</sub>＝1/50確率1時間降雨強度（104ミリメートル/時間）

r<sub>c</sub>＝下流無害流量に対応した降雨強度

t<sub>i</sub>＝継続時間（30分:30分以内は30分とする。)

(例) 流域面積が10ヘクタールの時の調整池容量は、次のとおりである。

$$\left( f_1=0.9, f_2=0.6, r_c=23\text{ミリメートル/時間の場合} \right)$$
$$V = (104 \times 0.9 - \frac{23}{2} \times 0.6) \times (2 \times 30) \times 60 \times 10 \times \frac{1}{360} = 8,670\text{立方メートル}$$

\*開発区域の面積が2ヘクタール未満の場合は、次式により調整池容量を求めることができる。

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

(例) 流域面積が1ヘクタールの時の調整池容量は、次のとおりである。

$$\left( f_1=0.9, f_2=0.6, r_c=23\text{ミリメートル/時間の場合} \right)$$
$$V = (104 \times 0.9 - \frac{23}{2} \times 0.6) \times 30 \times 60 \times 1 \times \frac{1}{360} = 434\text{立方メートル}$$

(イ) (ア)以外の大規模土地利用事業(50ヘクタール以上)の場合

洪水規模が年超過確率で50分の1以下のすべての洪水について施行後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の流出能力の値まで調節とした場合の調整容量の算定は、以下の手順によるものとする。

- a 計画降雨波形より調整池に流入するハイドログラフの算出
- b 数種の放流施設を仮定して洪水調節数値計算を行ない、下流許容放流量以下に調節し得る放流施設を求める。

キ 設計堆積土砂量

調整池の設計堆積土砂量は、砂防関係設計基準によるものとし、工事施行中の土砂を別途算入するものとする。

(2) 構造基準

原則として、コンクリート構造とするが、やむを得ない場合はフィルタイプダムとする。ただし、施行区域内最終位置の調整池は、コンクリート構造とする。また、設計に当たっては、河川管理施設等構造令に基づき計画すること。

ア コンクリートダム

- (ア) ダムの型式 ダムの型式は、重力式を標準とする。
- (イ) ダムの安定 ダムの堤体は、予想される荷重によって滑動し、又は転倒しない構造とする。
- (ウ) ダムの基礎地盤 ダムの基礎地盤は、予想される荷重によって滑動、滑り破壊又は浸透破壊が生じないものとする。
- (エ) 基礎地盤調査 基礎地盤の土質、地層構成等の状態を把握するため、ダム設置位置付近に3箇所以上のボーリングを施さなければならない。ただし、既に調査した資料がある場合は、この限りでない。
- (オ) ダムの形状
  - a ダムの形状は、ダムの高さ及び基礎地盤の性質を考えて、滑動や転倒が生じないよう決定するものとする。
  - b ダムを設置する基礎地盤面からダムの非越流部天端までの高さは、15メートル未満とする。
  - (カ) ダムの天端幅 ダムの天端幅(水通し部の幅)は、ダムの基礎地盤面から非越流部天端までの高さが、5メートル未満の場合は1.5メートル、5メートル以上の場合は2.0メートルを標準とする。
- (キ) 余水吐
  - a 調整池には、洪水を処理し、貯水位の異常な上昇を防止するため、自由越流式余水吐を設けるものとする。
  - b 余水吐の放流能力は、100年に1回起こるものと算定される当該ダム直上流部における流量既に

観測された雨量、水位等に基づいて算定された当該ダム直上流部における最大の流量の、いずれか大きいものの1.5倍以上の流量を放流できるものでなければならない。

c ダムの非越流部天端高は、b に規定する流量を流下させるのに必要な水位に60センチメートルを加えた高さ以上としなければならない。

(ク) 余水吐の構造等

余水吐は、(キ)によるほか、次に定める機能及び構造を有するものとする。

a 流入水路は、平面的流れが一樣で、かつ、流水に乱れを生じないようにするとともに、流木、塵芥等によって閉塞しないような構造とし、土砂の流入又は洗掘を防止するために水路流入部周辺を保護するものとする。

b 越流は、自由越流方式とし、ゲートその他放流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。

c 導流部は、幅が2メートル以上の長方形断面開水路とし、流れが乱れないように線形は直線とし、水路幅の変化又は水路縦断勾配の急変は避ける構造とする。

d 余水吐末端の下流水路との接続部には、減勢工を設け、余水吐から放流される流水のエネルギーを減勢処理しなければならない。

e 余水吐は、良質な地山地盤上に設置するものとし、不等沈下や浸透流が生じないよう施工上十分な処理をしなければならない。

(ク) 放流施設

放流施設は、放流管設計流量を安全に処理することができるものとし、次の条件を満たす構造とする。

a 流入部は、土砂が直接流入しない構造とし、流木、塵芥等によって閉塞しないように考慮しなければならない。

b 放流施設には、ゲート、バルブ等の水位、流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。

c 放流管は、放流管設計流量に関して、呑口部を除き、自由水面を有する流れとなる構造とする。

d 放流管は、地山地盤内に切り込んで設置することを原則とし、外圧や不等沈下に対して十分に耐え、管内からの漏水及び管外の浸透流の発生を防止することができる構造とし、施工上においても十分な処理をしなければならない。

イ フィルタイプダム

(ア) ダムの型式

ダムの型式は、均一型を標準とするが、適当な材料が得られる場合には、ゾーン型としてもよい。

(イ) ダムの安定

フィルタイプダムは、ダムの安定に必要な強度及び水密性を有しなければならない。

(ウ) ダムの基礎地盤

a ダムの基礎地盤は、ダムの安定性を確保するため、必要な強度及び水密性を有しなければならない。

b ダムの安定上必要があれば、基礎地盤の処理、十分な排水能力を持ったドレーンの設置等を行わなければならない。

(エ) 基礎地盤調査

基礎地盤の土質、地層構成等の状態を把握するため、ダムサイト付近に3か所以上のボーリングを施さなければならない。ただし、既に調査した資料がある場合は、この限りでない。

(オ) ダムの材料

ダムに用いる土質材料は、あらかじめ試験を行い、安定性の高い材料であることを確かめなければならない。

(カ) ダムの形状

a ダムの形状は、ダムの高さ及び基礎地盤の性質を考慮して、すべりが生じないように決定するものとする。

b ダムの斜面こう配は、下表2に示す値より緩やかなものとする。ただし、基礎地盤の軟弱な場合には、安定計算を行い、安定の検討を行うものとする。

c ダムを設置する基礎地盤面からダムの非越流部天端までの高さは、15メートル未満とする。

(キ) のり面等

a ダムの上流部のり面は、波浪、雨水等により浸食されないように、石張、捨石、粗朶張、芝張等の処理を施し、下流側のり面は、雨水及び浸透流によって浸食されないよう石張、芝張等の処理を施すものとする。

b ダムの堤頂は、幅4メートル以上とし、表面は浸食等に対して安全なように必要に応じて表面

保護の処理を施すものとする。

- c ダムののり面には、高さ5メートルごとに幅3メートル以上の小段を設け、排水施設を設置するものとする。
- (7) 余盛
- a ダムには、堤体及び基礎地盤の沈下を見込んで余盛を行うものとする。
  - b 標準余盛高は、次のとおりとする。

堰 堤 高	標 準 余 盛 高
5メートル未満	40センチメートル
5メートル以上10メートル未満	50センチメートル
10メートル以上	60センチメートル

- (7) 余水吐
- a 調整池には、洪水を処理し、貯水位の異常な上昇を防止するため、自由越流式余水吐を設けるものとする
  - b 余水吐の放流能力は、100年に1回起こるものと算定される当該ダム直上流部における流量、既に観測された雨量、水位等に基づいて算定された当該ダム直上流部における最大の流量の、いずれか大きいものの1.5倍以上の流量を放流できるものでなければならない。
  - c ダムの非越流部天端高は、bに規定する流量を流下させるのに必要な水位に60センチメートルを加えた高さ以上としなければならない。

(7) 余水吐の構造等

余水吐は、(7)によるほか、次に定める機能及び構造を有するものとする。

- a 流入水路は、平面的に流れが一樣で、かつ、流水に乱れを生じないようにするとともに、流木、塵芥等によって閉塞しないような構造とし、土砂の流入又は洗掘を防止するために水路流入部周辺を保護するものとする。
- b 越流は、自由越流方式とし、ゲートその他放流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。
- c 導流部は、幅が2メートル以上の長方形断面開水路とし、流れが乱れないように線形は直線とし、水路幅の変化又は水路縦断勾配の急変は避ける構造とする。
- d 余水吐末端の下流水路との接続部には、減勢工を設け、余水吐から放流される流水のエネルギーを減勢処理しなければならない。
- e 余水吐は、良質な地山地盤上に設置するものとし、不等沈下や浸透流が生じないよう施工上十分な処理をしなければならない。

(7) 放流施設

放流施設は、放流管設計流量を安全に処理することができるものとし、次の条件を満たす構造とする。

- a 流入部は、土砂が直接流入しない構造とし、流木、塵芥等によって閉塞しないように考慮しなければならない。
- b 放流施設には、ゲート、バルブ等の水位、流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。
- c 放流管は、放流管設計流量に関して、呑口部を除き、自由水面を有する流れとなる構造とする。
- d 放流管は、地山地盤内に切り込んで設置することを原則とし、外圧や不等沈下に対して十分に耐え、管内からの漏水及び管外の浸透流の発生を防止することができる構造とし、施工上においても十分な処理をしなければならない。

(3) 施工及び管理基準

ア 施工管理

- (7) ダムの敷地は、施工に先だって雑草、樹木の根、有機物を含む表土及び雑物を除去しなければならない。
- (イ) 傾斜面に施行する場合、必要に応じて段切を行わなければならない。

- (ウ) フィルタイプダムの場合、まき出し厚さ、転圧機種及び転圧回数は、施工に先だち試験盛土又は土質試験の結果により定めなければならない。ただし、高さ5メートル以上の場合で盛土材料が良質の場合は、下表により施行することができるものとする。

機 械	まき出し(厚さ)	締固め回数
ブルドーザ (15トン以上)	30センチメートル	8回以上
タイヤローラー (15トン～20トン)	30センチメートル	5回以上

- (エ) ダムの施工は、出水期をさけて行わなければならない。

## イ 品質管理

施工中は原則として必要な現場試験を行わなければならない。

## ウ 維持管理

完成後のダムの安定及び調整池の機能を確保するため、維持管理を完全に行わなければならない。防災調整池は、完成後の維持管理が最も重要なことであるので、管理者は次の事項について十分配慮しなければならない。

- (ア) 巡視は、洪水期2回／月、非洪水期1回／月及び豪雨、地震当の直後に行うこと。  
 (イ) 堤体は毎年草刈りを行うこと。  
 (ウ) 調整池には、水位計と通報水位ラインを設置し、出水時には監視体制をとること。  
 (エ) 巡視に当たっては、次の事項を確認すること。

堤体の破損、堤体の排水不良、調整池法面の崩壊、放流施設の堆砂、調整池内の異常堆砂、ゴミ等。巡視結果は、巡視報告書に記載するものとし、巡視報告書としては、日報形式を決めておくことが好ましい。

- (オ) 異常が認められた時は、速かに所要の処置を講ずること。

(下表1)

### 流量計算による降雨強度

表-1 調整池 (A)

50年確率短時間降雨強度	
到達時間	降雨強度
分	ミリメートル／時間
10	151
20	121
※ 30	104
60	79
90	66
120	57
150	51
180	47

$$r = \frac{1,264.6}{t^{0.6} + 4.4076}$$

表-2 調整池 (B)

50年確率長時間降雨強度	
降 雨 継続時間	降雨強度
時	ミリメートル／時間
1	79.5
2	58.3
3	47.5
4	40.7
6	32.4
8	27.3
12	21.3
24	13.7

$$r = \frac{136.9}{t^{0.7} + 0.7225}$$

※到達時間が30分以内の場合は、t=30分として計算する。

表-3 下流流下能力検討

1年確率短時間降雨強度	
到達時間	降雨強度
分	ミリメートル/時間
10	42
20	29
30	23
60	15
90	12
120	10
150	9
180	8

$$r = \frac{187.0}{t^{0.6} + 0.4644}$$

表-4 余水吐断面検討

100年確率短時間降雨強度	
到達時間	降雨強度
分	ミリメートル/時間
10	164
20	132
30	114
60	86
90	72
120	63
150	56
180	52

$$r = \frac{1,398.4}{t^{0.6} + 4.5485}$$

表-5 流出係数一覧表

- (1) 開発区域内 f = 0.9を標準とする。
- (2) 開発区域外

流域の状況	f の値	流域の状況	f の値
急峻なる山地	0.75~0.90	灌漑中の水田	0.70~0.80
三紀層山岳	0.70~0.80	山地河川	0.75~0.85
起伏のある土地及び樹木	0.50~0.75	平地小河川	0.45~0.75
平坦なる耕地	0.45~0.60	流域の半ば以上が平地である大河川	0.50~0.75

(下表2)

ダムの斜面こう配 (かっこ内は統一分類法の記号)

土質 \ こう配	上流側こう配	下流側こう配	備考
れ き (GW・GP)	3.0 割	2.5 割	ゾーン型の透水部のみ
れき質土 (GM・GC)	3.0	2.5	
砂質土 (SM・SC)	3.5	3.0	
粘質土 (ML・CL)	3.0	2.5	
粘土 (MH・CH)	3.5	3.0	

## 別記1の1

### トレンチなどの基準

#### 1 地下浸透部分の面積

計画地内で浸透試験を行った場合の計画処理人口1人当たりの浸透面積は、処理水の生物化学的酸素要求量（BOD）及び浸透速度の区分により、（表-1）に示す数値以上とすること。ただし、浸透試験を行わない場合は、浸透速度1.5mm/minとすること。

（表-1）

（単位 m<sup>2</sup>）

浸透速度（mm/min）	42.0	25.0	13.0	9.0	7.0	5.0	3.0	2.0	1.5
BODが60PPM以下	1.1	1.3	1.9	2.6	3.2	4.2	8.4	12.2	15.0
BODが20PPM以下	0.6	0.8	1.3	1.9	2.4	3.4	6.8	10.8	15.0
BODが5PPM以下	0.3	0.5	1.0	1.5	2.0	3.0	6.0	10.0	15.0

#### 2 浸透処理系列

処理系列は必ず偶数系列とし、2分の1は予備系列とすること。

#### 3 浸透試験の方法及びトレンチなどの構造

- (1) 浸透試験の方法は、建築基準法施行令第32条の規定に基づき、し尿浄化槽の構造を指定する件（昭和55年建設省告示第1292号。以下「建設省告示」という。）第5第4号に示す方法又はこれに準じた方法によること。
- (2) トレンチなどの構造は、建設省告示第5第5号、第6号及び第7号に示す方法はこれに準じた方法によること。
- (3) 上水道等の水源に影響が予想される場合及び土地の形状等に問題がある場合等、市長が必要と認める場合は、不透水材を設置すること。

流出土砂：砂防施設設計基準

1 流出土砂

(1) 流出土砂量の推定

流出土砂量の推定は下表による。

地 表 の 状 態	1 ha 当 たり 流 出 土 砂 量 ( $m^3$ /年)	厚 さ (mm)
裸 地 ・ 荒 廃 地 等	200~400	20~40
皆 伐 地 ・ 草 地 等	15	1.5
択 伐 地	2	0.2
普 通 の 林 地	1	0.1

- (注) 1 工事によりかき起こした面積及び盛土、捨土部については裸地に準ずる。  
 2 完全な排水施設を備えた芝生等は林地に準ずる。  
 3 その他は実態に応じて判断する。  
 4 生産土砂量は作業工程表を作成し、これに基づいた工事期間を算定する。ただし、4か月以下は一様に4か月として計算する。

(2) 工事による流出土砂の処理基準

- (ア) 産出土砂については、可及的に各部分で抑止するようにし、人家・その他公共的施設の近くでは5年以上、その他については3年以上の土砂貯留施設を設ける。(調整池兼用施設は5年以上の土砂流出を見込むこと。)  
 (イ) 土捨場における捨土の表面は、崩壊・流出等の起こらないよう盛土の表面を安全に維持する施設(植生工・水路工等)を設ける。  
 (ウ) 砂防施設の施工は、他の施設の施工に先立って行うこととし、施工にあたっては、処理中の土砂が降雨に際して水を含むなどして、土石流等を発生しないよう特に土の置場所、雨水の処理等に留意する。

(3) 流出土砂の計算例

集水面積Aの林地である流域において、aの部分で工事により地表のかき起こしを行い、工事期間4か月、工事後は草地にもどるものとする。bは林地よりそのまま草地になるものとする。

aの工事期間中産出土砂量

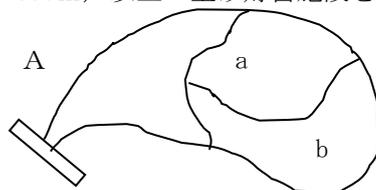
$$2\text{ha} \times 300\text{m}^3 \times \frac{4\text{か月}}{12\text{か月}} = 200\text{m}^3$$

草地と林地との流出土砂量の差

$$\left. \begin{array}{l} \text{a において } 2\text{ha} \times (15-1) = 28\text{m}^3 \\ \text{b において } 2\text{ha} \times (15-1) = 42\text{m}^3 \end{array} \right\}$$

5年間では  $(28+42) \times 5\text{年} = 350\text{m}^3$

従って、 $(200+350=550\text{m}^3)$  以上の土砂貯留施設を設ける必要がある。



A=10ha (a・bを含む)

a = 2ha

b = 3ha

\*この他に堰堤土工の残土分を見込むこと。

## 2 コンクリート堰堤設計基準

### (1) 計画洪水流量および水通し余裕高

計画洪水流量は調整池設計基準の流量計算による。

$$(Q = \frac{1}{360} f \cdot r \cdot A \text{ m}^3/\text{sec}, \text{ f : 流出係数 } 0.9, \text{ r : } 1/50 \text{ 確率降雨強度}$$

100ミリメートル/時間, A : 集水面積 ha )

計画流量 (m <sup>3</sup> /sec)	余裕高 (h・m)
200 m <sup>3</sup> /sec未満	0.60m以上
200~500 "	0.80 "
500~2,000 "	1.00 "
2,000~5,000 "	1.20 "

### (2) 堰堤水通し断面の決定

断面形が梯形の場合、接近速度を無視すれば、

$$Q = \frac{2}{15} \alpha \cdot h \cdot \sqrt{2gh} \cdot (3B_0 + 2B_1)$$

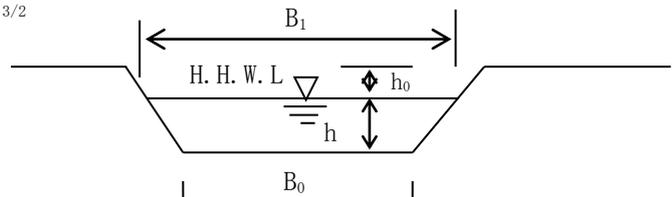
Q : 計画流量 (m<sup>3</sup>/sec)  
 $\alpha$  : 越流係数 (0.6)  
 h : 縮流前の越流水深 (m)  
 $h_0$  : 余裕高  
 $B_0$  : 水通長 (底幅 (m))  
 $B_1$  : 水通長 (上幅 (m))  
 g : 重力の加速度 (m/sec<sup>2</sup>)

$\alpha = 0.6$ 両法を5分  $g = 9.8\text{m/sec}^2$  とすれば

$$Q = (1.77B_0 + 0.71h) \times h^{3/2}$$

$\alpha = 0.6$ 両法を1割  $g = 9.8\text{m/sec}^2$  とすれば

$$Q = (1.77B_0 + 1.42h) \times h^{3/2}$$



- 注) 1 水通し幅は、溪幅を考慮して決定するものとし、越流水深は、2メートル以下になるように計画する。  
 2 堰堤は、原則としてコンクリート構造とし、河川砂防技術基準に基づく砂防堰堤程度とする。  
 3 堰堤は、原則として15メートル未満とする。

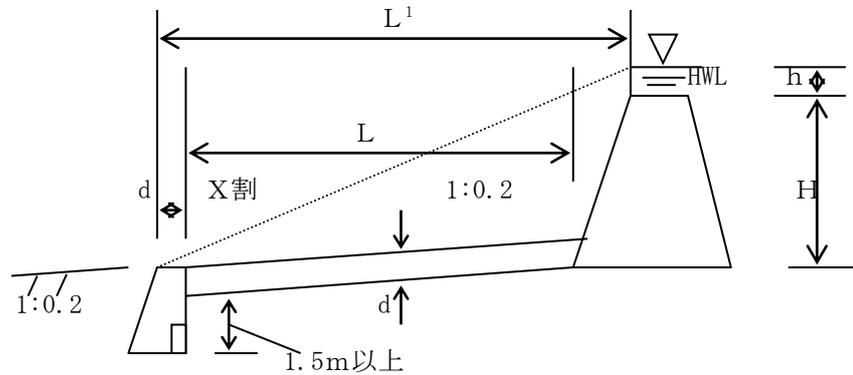
### (3) 堰堤断面

- ア 転倒に対し安定であるために、自重及び外力の合計が低部の中央1/3点に入ること。  
 イ 滑動に対し安定であるために、ダム内部のいずれの部分でも作用する力に摩擦係数を乗じたものより摩擦抵抗力の方が大であること。  
 ウ 内部応力及び地盤支持力が許容範囲内にあること。

- エ 越流水深を考慮すること。
- オ 堰堤前法 2 分、単位洪水重量 $1,200\text{kg}/\text{m}^3$ 、コンクリート重量 $2,350\text{kg}/\text{m}^3$ とすること。
- カ 砂防堰堤と調整池を兼用する場合には、地震力、揚圧力等を考慮し、十分安全性を検討すること。

(4) 水叩き工の高さ

下図破線のこう配 ダム工——1割5分 床固工——2割 潜り堰 (計画水深が有効落差より大なるもの)——3割



(5) 堰堤水叩き厚 (d)

ア 水褥池がない場合

$$d = 0.2(0.6 H + 3h - 1.0) / 1.12$$

イ 水褥池がある場合

$$d = 0.1(0.6 H + 3h - 1.0) / 1.06$$

(注) 1 dは切り上げて0.1メートル単位とし、最小厚は0.8メートルとする。

2 ウォータークッションのある場合、最小厚は1.5メートルとする。

(6) 床固水通し断面及び流路工断面

$$\text{マンシング公式 } V_o = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \quad (\text{清水流速 m/sec})$$

$$V = \frac{r_o}{r_o + \alpha(r_1 - r_o)} V_o \quad (\text{土石を含む流速 m/sec})$$

n : 粗度係数

R : 径深 (m)

I : 計画河床こう配

r<sub>1</sub> : 礫の比重 2.6程度

r<sub>o</sub> : 清水の比重 (1.0)

α : 礫混入率 (0.2以上)

∴ Q = A · V (A : 断面積)

$$\left[ \text{清水流速 } V_o \text{ はクッター式 } (V_o = \frac{N \cdot R}{D + \sqrt{R}}) \text{ で求めてもよい。} \right]$$

(7) 床固め工基準

床固工の高さ	天端幅
$H \leq 3.0$	1.2 m
$3.0 < H < 5.0$	1.8 m (1.8~2.0)

(注) 転石が大きい場合は、上位ランクをとること。

(8) 設計上の留意事項

ア 堰堤（本提）

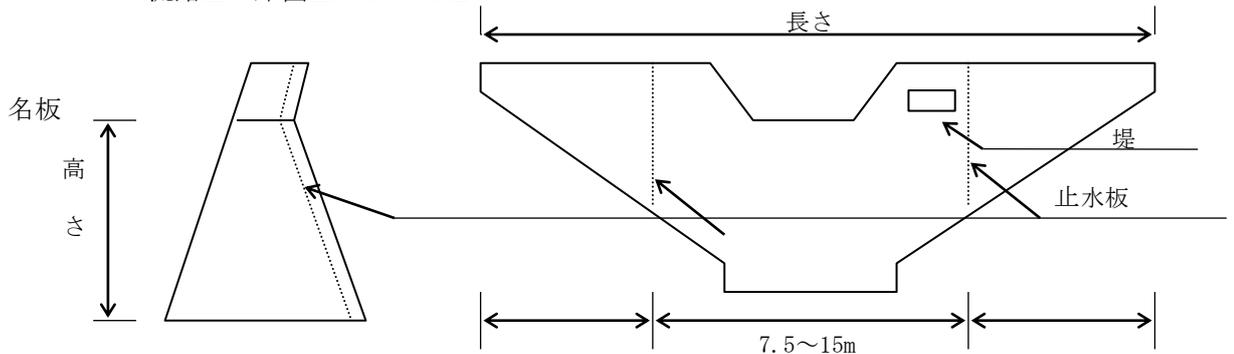
- (ア) ダムの方向——水通し中心点において計画箇所下流流心線に直角とする。
- (イ) 天端幅——堰堤高が5メートル未満の場合は1.5メートル、堰堤高が5メートル以上10メートル未満の場合は1.8メートル、堰堤高が10メートル以上の場合は2.0メートルを標準とするが、大転石の流下が予想される場合は上位ランクをとること。
- (ウ) 基礎根入れ——地質及びダムの高さにより異なるが、岩盤で1.0m以上、砂礫層で2.0m以上とする。
- (エ) 袖勾配——計画河床こう配と同程度またはそれ以上、最低1/20以下にはしないこと。
- (オ) 袖の両岸へのかん入深さ——岩盤において1.0～2.0m、土砂の場合2.0～3.0mを標準とする。  
なお、袖の最小天端幅1.0m以上とすること。
- (カ) 計画堆砂こう配——施工前の溪床こう配の1/2を標準とする。
- (キ) 水抜——0.6m程度の円形が多くとられている。最上段の水抜きは水通し天端より2m程度下げ、各孔は縦方向に重ならないようにする。
- (ク) 間詰及び埋戻し——地盤が岩盤の場合は、基礎及び両岸かん入部とも余掘部分は上下流ともコンクリート等で元の岩盤線まで埋戻す。地盤が岩盤以外の場合は、基礎部は掘削土砂で埋戻し、両岸かん入部余掘部分は練石積又はコンクリート等で元の地盤線に準じて施工し、護岸の上部は石張、石積、土羽等によりそれぞれ元の地盤線に準じて埋戻す。
- (ケ) 残土——堰堤上流へ処理するか、溪流外へ処理のこと。
- (コ) 堤名板——施工年度・高さ・長さ・事業者・工事施行者名を明示のこと。（黒御影石製等とする。）

大きさ

堰堤高 10m以上 50×70cm

堰堤高 10m未満 40×55cm

流路工の床固工 25×35cm



- (サ) ブロック割施工——コンクリートの収縮を考えて分割長は、7.5～15m程度とする。ブロック間は漏水防止及び伸縮を考えて止水板でつなぐ止水板（JISCC型300×7等）は裏法に平行で裏法面から0.5～1.0m程度離す。
- (シ) コンクリートの強度——床固・堰堤・埋戻しコンクリート・水叩垂直壁等は 164A以上とする。  
(注) 164A—— $\Sigma 28 = 160\text{kg}/\text{cm}^3$  最大粒径40m/m ・スランプ5cm
- (ス) 掘削施工上の注意——仕上げ面より0.5～1.0mは人力掘削とすること。

イ 堰堤（垂直壁）

- (ア) 高さ——天端は溪床面より高めないことを原則とする。
- (イ) 水通し断面——本提と同じ断面にする。
- (ウ) 天端幅——水叩厚と同じとする。
- (エ) 基礎の根入れ——水叩底面より、1.5m以上下がりとする。
- (オ) 袖——袖は必ず設け、本提に準じ両岸に取付け、洪水に際し絶対に越流させないこと。こう配は水平とする。
- (カ) 洗堀防止——前面の埋戻しは残土中の転石で寄石を行うこと。必要に応じ垂直壁の先にコンクリートブロックを連結する。

ウ 堰堤（水叩）

- (ア) 基礎——本提基礎と同高とする。

- (イ) 勾配——水叩天端を垂直壁の水通し天端と同高とし、これを接して水平とするのが普通である。ただし、溪床こう配が非常に急な場合には、ダム基礎根入れが深くなるためこう配をつける。その場合、水叩こう配は1/10以下とする。

エ 堰堤（側壁）

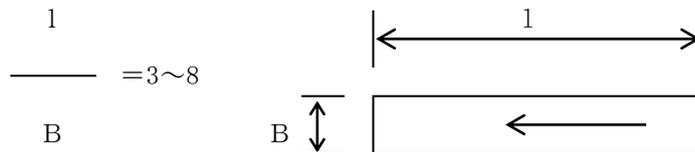
- (ア) 高さ——側壁護岸の高さは、下流端では、垂直壁の袖天端に取付け、上流に向って天端を水平以上とする。
- (イ) 基礎——水叩基礎の同高とし、平面位置は、ダムの越流水が落下する位置より後退させる。
- (ウ) 厚さ及びこう配——天端厚0.5m、表法5分、裏法3分こう配で施工する。なお、湧水がある場合には水抜管として外径6cm、厚2mmの硬質塩化ビニール管を2㎡に1ヶ所以上の割合で設る。

オ 床固工

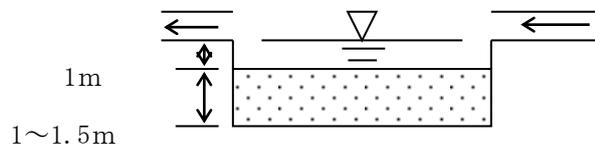
- (ア) 高さ——2m内外とし、越流水深を含め総落差3.0～3.5mが限度である。高さが3.0～3.5m以上を必要とする場合は、階段状に計画するのが適当である。
- (イ) 天端幅——流量、流下土砂の粒径に応じ決定されるが、一般に1.0または1.2mとする。（(7)床固工基準参照）
- (ウ) 断面——下流こう配を2分、上流側は垂直とする。

3 掘込沈砂池設計基準

- (1) 沈砂池への流入水路  
土砂混入率2割を見込み、清水断面の1.32倍とする。沈砂池の流入口はスリット拡大により流速を落すよう考慮のこと。
- (2) 沈砂池の平面形状  
短絡流と停滞部を生じにくくするため長さを幅の3～8倍とする。



- (3) 沈砂池の深さ  
沈澱物の深さは、排除を考慮して1～2.5mとし、有効水深は掃流現象を防ぐため1m以上とする。



常時有効水深を1m以上確保するように沈澱物は排除のこと。

- (4) 沈砂池の池底こう配  
沈澱物の排除を考慮し、排水口に向かって1/200～1/300とする。
- (5) 沈砂池の材料等  
側壁の崩壊防止を特に配慮すること。また、側壁は流水が直接流入しないように地表面より高くすること。
- (6) 沈砂池の容量等  
使用としゅんせつを交互に行う場合は、原則として二系列以上とし、一系列の大きさは流出土砂量の1ヶ月分以上又は工事後流係数が元の値に戻るまでに流出する土砂量以上とする。
- (7) 沈砂池の余水吐  
越流しないように、Qの1.5倍以上とし、幅2m以上の矩形開水路とする。

$$Q = \frac{1}{360} f \cdot r \cdot A \text{ m}^3/\text{sec}$$

f:流出係数 0.9 r:1/100 確率降雨強度 A:集水面積(ha)

- (8) 沈砂池の位置

風向と水流方向を合わせ、建物や樹木の風下になきように配慮のこと。

(9) 計算例

面積 1 haの表土を取り裸地とする。

① 二系列の場合

ア 流出土砂量の想定  $V_1 = 300\text{m}^3 \times \frac{1}{12} \times 1\text{ha} = 25\text{m}^3/\text{ヶ月}/\text{ha}$

イ 工事終了後～緑化までの流出土砂量の想定  $V = (15 - 1) \times 5\text{年} \times 1\text{ha} = 70\text{m}^3$   
 (工事終了後草地 (15m<sup>3</sup>/ha) に戻り、5年間で元の地表 (1m<sup>3</sup>/ha) になるとすれば)

ウ 沈砂池の幅を 3.0m、長さ15m、深さ1.0mとすれば  
 沈砂池の容量  $v = 3.0 \times 15.0 \times 1.0 = 45\text{m}^3$   
 二系列とするので  $V_2 = v \times 2 = 90\text{m}^3 > 70\text{m}^3$  OK

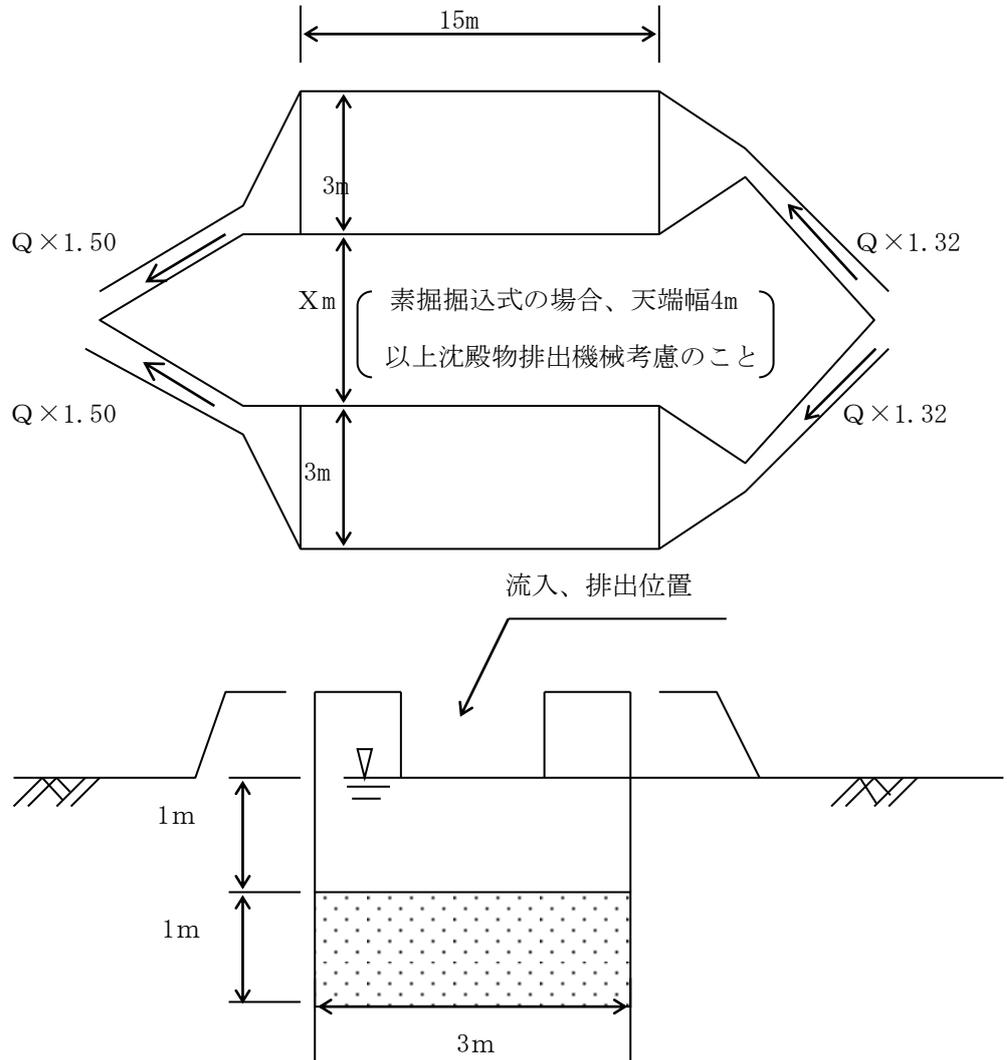
② 調整池兼用の場合

ア 流出土砂量の想定  $V_1 = 300\text{m}^3 \times \frac{4}{12} \times 1\text{ha} = 100\text{m}^3/\text{ha}$ 以上  
 (4ヶ月に1度浚渫するとすれば) 4ヶ月以上の容量を確保する。

イ 工事終了後～緑化までの流出土砂量の想定  $V = (15 - 1) \times 5\text{年} \times 1\text{ha} = 70\text{m}^3$   
 (工事終了後草地 (15m<sup>3</sup>/ha) に戻り5年間で元の地表 (1m<sup>3</sup>/ha) になるとすれば)

ウ 沈砂容量を100m<sup>3</sup>以上確保しておけば工事完了後の必要容量も確保できる。  
 100m<sup>3</sup> > 70m<sup>3</sup> OK

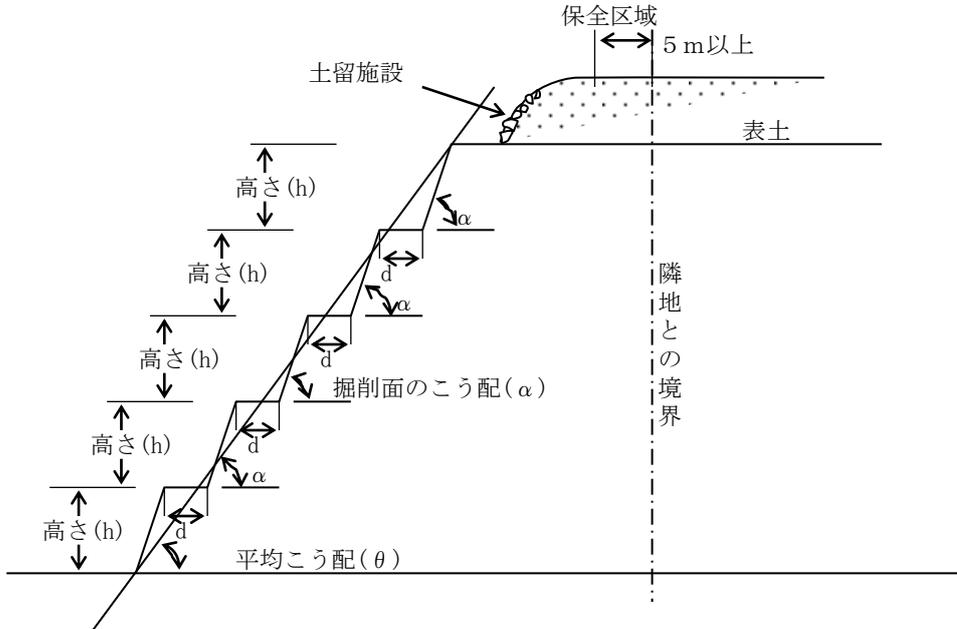
① 二系列の場合







岩石採取最終残壁の措置



(注)

$$\tan \theta = \frac{n \cdot h}{(n-1) \cdot d + \frac{n \cdot h}{\tan \alpha}}$$

- θ : 残壁の平均こう配 (度)
- n : 小段の段数
- h : 小段の高さ (メートル)
- α : 小段の掘さく面のこう配
- d : 小段の幅 (メートル)

最小小段幅 (m)

小段の高さ (m)	掘さく面のこう配 (度)		
	60以下	70	80
5 以下	1.5	2.0	3.0
10	2.0	4.0	6.0
15	2.5	6.0	9.0
20	4.0	9.0	14.0

別記 4

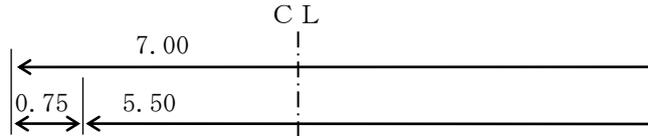
線形要素の最小(大)値

設計速度 (Km/h)		20	30	40	50	60							
曲率半径	最小半径の望ましい値 (m)	30	65	100	150	200							
	最小値 (m)	15	30	60	100	150							
(m) 曲線長	$2^\circ \leq \theta < 7^\circ$	$280/\theta$	$350/\theta$	$500/\theta$	$600/\theta$	$700/\theta$	$\theta$ : 道路交角						
	$\theta > 7$	40	50	70	80	100	2°未満の場合は2°とする。						
緩和区間の長さ (m)		20	25	35	40	50							
片こう配すりつけ率		1/50	1/75	1/100	1/115	1/125							
視距 (停止視距) (m)		20	30	40	55	75							
(%) 縦断勾配	標準値	9	8	7	6	5							
	特別値	こう配制限長	12	11	8	9	10	7	8	9	6	7	8
(m) 縦断曲線	凸型	標準値	1.0△	2.5△	4.5△	8△	14△	$\Delta$ : こう配差%					
		最小値 (m)	20	25	35	40	50						
	凹型	標準値	1.0△	2.5△	4.5△	7△	10△						
		最小値 (m)	20	25	35	40	50						
緩和曲線を必要とする限界半径		60	130	250 (500)	350 (700)	500 (1,000)	( ) は望ましい値						
合成勾配 (%)		11.5 (12.5)	11.5 (12.5)	11.5	11.5	10.5	( ) は特例						
片勾配を打切る曲率半径		20%	200	500	800	1,300	2,000						
(直線部の横断勾配)		15%	150	350	600	1,000	1,500						
拡幅量	曲率半径	15 ≤ R < 16	16 ≤ R < 19	19 ≤ R < 21	21 ≤ R < 26	26 ≤ R < 32	32 ≤ R < 45	45 ≤ R < 60	60 ≤ R < 90	90 ≤ R < 160			
	1車線当り	2.25	2.00	1.75	1.50	1.25	1.00	0.75	0.50	0.25			

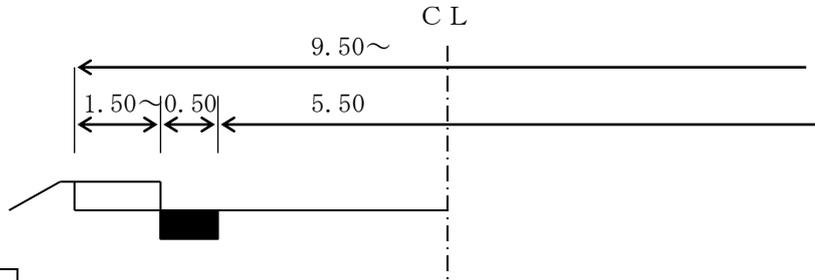
別記 5

3種4級

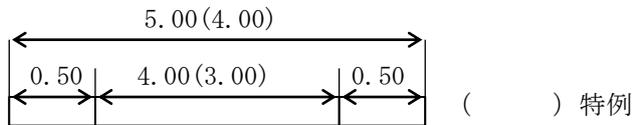
・歩道等なし



・歩道等あり



3種5級



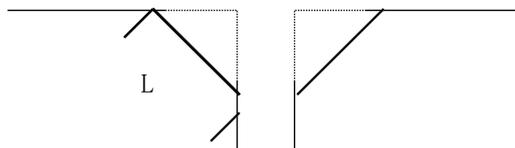
( ) 特例

隅切の長さ (単位m)

道路員幅	20m	15m	12m	10m	8m	6m	4m
20m	10	8	6	5	5	5	
	12	10	8	6	6	6	
	8	6	5	4	4	4	
15m	8	8	6	5	5	5	
	10	10	8	6	6	6	
	6	6	5	4	4	4	
12m	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	4	4	4	
10m	5	5	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	4	4	2
8m	5	5	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	4	4	2
6m	5	5	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	4	4	2
4m				3	3	3	3
				4	4	4	4
				2	2	2	2

(注) 上段 交叉角 90° 前後 中段 " 60° 以下 下段 " 120° 以上

L : 隅切り長



別記 6

消 防 水 利 基 準

延床面積	基準	消防水利	
		消火栓	防火水槽 (40 m <sup>3</sup> )
(1)	3,000m <sup>2</sup> 以上 6,000m <sup>2</sup> 未満	0	1
(2)	6,000m <sup>2</sup> 以上 9,000m <sup>2</sup> 未満	1	1
(3)	9,000m <sup>2</sup> 以上は 3,000m <sup>2</sup> を増すごとに	(2)に防火水槽1を加える	
摘	要	水道管は150mm以上とする。ただし、循環等の場合は、150mm未満とすることができること。	配水槽又は貯水槽でも取水設備を施せば、防火水槽としての兼用を認める。ただし、この場合あくまでも40m <sup>3</sup> の水量を常時確保できる構造とすること。

中高層建築物の日影規制等

	地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲の日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲の日影時間
1	第1種低層(80)	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5 m	3時間	2時間
2	第1種中高層(150) 第2種中高層(150)	高さが10mを超える建築物	4.0 m	3時間	2時間
	第2種中高層(200)			4時間	2.5 時間
3	第1種住居(200) 第2種住居(200) 準住居(200)	高さが10mを超える建築物	4.0 m	4時間	2.5 時間
	第2種住居(300) 近隣商業(200) 準工業(200)			5時間	3時間
4	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0 m	4時間	2.5 時間

- ※ この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。
- ※ 上表の基準は、静岡県建築基準条例による。
- ※ 計測時点は冬至を標準とし、有効日照時間は真太陽時による午前8時から午後4時までを標準とする。
- ※ 冬至の日影資料（真太陽時におけるもの）

測定時	8 : 00 16 : 00	8 : 30 15 : 30	9 : 00 15 : 00	9 : 30 14 : 30	10 : 00 14 : 00	10 : 30 13 : 30
高度角	8° 30'	13° 13'	17° 40'	21° 35'	25° 02'	27° 46'
方位角	53° 27'	48° 20'	42° 55'	36° 49'	30° 24'	23° 19'
倍 率	6.69	4.26	3.14	2.53	2.14	1.9
測定時	11 : 00 13 : 00	11 : 30 12 : 30	12 : 00	備考 北緯 34° 58' 東経 139° 06' 時差 16.4分 N = N' + 6° 10' E Nは真北 N' は磁北		
高度角	29° 53'	31° 07'	31° 35'			
方位角	15° 53'	8° 00'	0°			
倍 率	1.74	1.66	1.63			

様式第1号（第7条・第10条関係）

伊 東 市 土 地 利 用 対 策 委 員 会 申 請 受 理 調 書			
供 覧			委員会受理年月日
			委員会 受付番号
		提 案 課 名	提案課受付年月日
申請区分	1 事前申請                      2 本申請      (事前申請審査済                      ・                      )		
適用範囲	1 土地利用事業                      2 中高層等建築物                      3 その他		
承認区分	1 県                                      2 市		

年    月    日

伊 東 市 長 様

住 所  
事業者  
氏 名

土 地 利 用 申 請 書

事業の名称					
事業の主な内容 (明細は別冊のとおり)					
施行する土地の所在地	台帳地目	台帳面積	実測面積	所 有 者	適 用
計	筆				

	区 分	申 請 計 画	施 工 済	計	適 用	
土 地 施 設 計 画	1 計 画 人 口	人	人	人	共同・区画	
	2 分 譲 計 画	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	3 ネ ッ ト 率	%	%	%		
	4 区 画	区画	区画	区画		
	5 戸 数	戸	戸	戸		
	6 平均区画面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	7 緑 地	区画	区画	区画		
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	8 公 園 空 地	区画	区画	区画		
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	9 道 路	L= m	L= m	L= m		
		A= m <sup>2</sup>	A= m <sup>2</sup>	A= m <sup>2</sup>		
10 し 尿 処 理	人	人	人			
11 排水流末処理						
構 築 物 施 設 計 画	1 計 画 人 口	人	人	人	共同・区画	
	2 構 造	造	造	造		
		棟	棟	棟		
		地上 階	地上 階	地上 階		
		地下 階	地下 階	地下 階		
		最高 m	最高 m	最高 m		
	3 建 築 面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	4 延 床 面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	5 室 数	分譲・客用	室	室		室
		管理人	室	室		室
			室	室		室
	6 建 ぺ い 率	1 規則	%	%		%
2 計画		%	%	%		
7 容 積 率	1 規則	%	%	%		
	2 計画	%	%	%		
8 し 尿 処 理	人	人	人			
9 排水流末処理						

既存の公共施設及び地区地域該当関係	1 接続する道路				
	ア	幅員			
	イ	整備状況 (舗装・砂利地)			
	2 上水道		市営水道	私設給水	(日量 t)
	3 下水道計画区域内				
	4 都市計画用途地域				
	5 宅地造成等規制区域				
	6 国立公園地域				
	7 農用地区域				
	8 地域森林計画区域				
	9 防火地域				
連絡責任者	区分	名称	氏名	電話	事業所所在地
	事業者				
	設計・工事その他				
適用					

経 過 報 告 書

年 月 日	
伊 東 市 長 様	
住 所	
事 業 者	
氏名又は名称 (電話 )	
伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱に基づき、経過について報告します。	
了 承 年 月 日	年 月 日 伊 第 号
事 業 の 名 称	
施 行 場 所	
経 過	

(注) 経過欄には、法令に基づく許可、認可、届出等の状況を含めて記載すること。

工 事 保 証 人 届

年 月 日

伊 東 市 長 様

住 所  
事 業 者 氏名又は名称

伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱に基づき、工事保証人を届け出ます。

記

事業名	
-----	--

私は上記事業に関し、伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱に基づく工事保証人であることを認めます。

住 所  
工事保証人 氏名又は名称  
連 絡 場 所

(注) 伊東市建設工事執行規則第5条に定める資格要件を備えた者の証明書を添付のこと。

様式第3号の附表

年 月 日

伊 東 市 長 様

住 所

事業者

氏名又は名称

事業名	
-----	--

伊東市土地利用対策委員会承認年月日	年 月 日 伊 第 号
-------------------	-------------

下記の者が伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱第11条第1項に定める工事保証人として伊東市建設工事執行規則第5条に定める資格要件を備えた者であることを証明願います。

記

住 所	
氏名又は 名 称	

地 位 承 継 承 認 申 請 書

	年 月 日
伊 東 市 長 様	
事業者（地位を譲り受けようとする者）	
住 所	
氏 名	
（電話	）
工事保証人	
住 所	
氏 名	
（電話	）
事業者（地位を譲り渡そうとする者）	
住 所	
氏 名	
（電話	）
工事保証人	
住 所	
氏 名	
（電話	）
伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱に基づき、地位承継の申請をします。	
承 認 年 月 日	年 月 日 伊 第 号
事 業 の 種 別 ・ 名 称	
施 行 場 所	
申 請 の 理 由	
債 権 ・ 債 務 の 承 継 内 容	
譲 受 人 の 資 本 金	

(注) 譲受人の添付書類

- 1 伊東市長との協定書及び災害補償に関する協定書
- 2 定款及び商業登記事項証明書
- 3 経歴書又は経営報告書
- 4 当該事業の資金計画及び管理計画書
- 5 承認通知書の写し
- 6 市税の納税証明書
- 7 事業者以外が土地を所有している場合は、土地の所有者の施工等の同意書及び印鑑証明
- 8 その他の土地の権利（所有権以外）を有する者の施工等の同意書及び印鑑証明

地 位 承 継 届

年 月 日	
伊 東 市 長 様	
住 所	
事 業 者	
氏名又は名称	
（電話 〇〇〇〇）	
伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱に基づき、事業者の地位をしたいので届出ます。	
承 認 年 月 日	年 月 日 伊 第 号
事 業 の 名 称	
施 行 場 所	面積 m <sup>2</sup>
旧 事 業 者 の 住 所	
同 上 氏 名 又 は 名 称	
承 継 の 理 由	

（注）承継人の添付書類

- 1 伊東市長との協定書及び災害補償に関する協定書
- 2 住民票又は商業登記事項証明書
- 3 承認通知書の写



承認計画と変更計画との対照表

	区 分	承 認 計 画	変 更 計 画	備 考
土 地 施 設 計 画	1 計画人口	人	人	共同・区画
	2 分譲計画	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	3 ネット率	%	%	
	4 区 画	区画	区画	
	5 戸 数	戸	戸	
	6 平均区画面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	7 緑 地	区画	区画	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	8 公園空地	区画	区画	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	9 道 路	L= m	L= m	
A= m <sup>2</sup>		A= m <sup>2</sup>		
10 し尿処理	人	人		
11 排水流末処理				
構 築 物 施 設 計 画	1 計画人口	人	人	共同・区画
	2 構 造	造	造	
		棟	棟	
		地上 階	地上 階	
		地下 階	地下 階	
		最高 m	最高 m	
	3 建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	4 延床面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	5 室数	分譲・客用 室	室	
		管理人 室	室	
		室	室	
	6 建ぺい率	1 規則 %	%	
		2 計画 %	%	
7 容積率		1 規則 %	%	
		2 計画 %	%	
8 し尿処理	人	人		
9 排水流末処理				

様式第7号（第14条第1号関係）

名 称 変 更 届

伊 東 市 長 様	年 月 日  住 所 事 業 者 氏名又は名称 （電話 ）  氏名 伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱に基づき、名称を変更しましたので 住所 届け出ます。
承 認 年 月 日	年 月 日 伊 第 号
事 業 の 種 別	面積 m <sup>2</sup>
施 行 場 所	
変 更 し た 内 容	旧
	新

（注）添付書類

- 1 法人の商号変更の場合は、商業登記事項証明書
- 2 住所変更の場合は、住民票又は商業登記事項証明書

工 事 施 行 者 変 更 届

伊 東 市 長 様	年 月 日
住 所 事 業 者 氏名又は名称 (電話 )	
住 所 工事保証人 氏名又は名称 (電話 )	
伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱に基づき、工事施行者の変更について届け出ます。	
承 認 年 月 日	年 月 日 伊 第 号
事 業 の 名 称	面積 m <sup>2</sup>
施 行 場 所	
変 更 年 月 日	
旧 工 事 施 行 者	
工 事 施 行 者	住 所
	氏 名 又 は 名 称
	連 絡 場 所 (電話 )
変 更 の 内 容	

防 災 工 事 着 手（完 了）届

伊 東 市 長 様	年 月 日	
住 所 事 業 者 氏名又は名称 （電話 ）		
住 所 工事保証人 氏名又は名称 （電話 ）		
伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱に基づき、防災工事に着手（完了）するので届け出ます。		
承 認 年 月 日	年 月 日 伊 第 号	
直近の変更承認年月日	年 月 日 伊 第 号	
事 業 の 種 別 ・ 名 称		
施 行 場 所		
防 災 工 事 の 着 手 （ 完 了 ） 年 月 日	年 月 日 着 手 年 月 日 完 了（ 予 定 ）	
工 事 施 行 者	住 所	
	氏 名 又 は 名 称	
	連 絡 場 所	（電話 ）
現 場 管 理 者	住 所	
	氏 名 又 は 名 称	（電話 ）
	連 絡 場 所	

(注) 添付書類

I 着手届

- 1 防災工事に関する工程表（本工事着手予定年月日を記入のこと）
- 2 法令に基づく許認可等の写
- 3 造成計画平面図及び防災施設構造図

II 完了届

- 1 法令に基づく完了検査済証等の写
- 2 造成計画平面図及び防災施設構造図

工事着手（完了、中止、再開）届

年 月 日	
伊 東 市 長 様	
住 所	
事 業 者	
氏名又は名称 (電話 )	
住 所	
工事保証人	
氏名又は名称 (電話 )	
伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱に基づき、工事の（着手、完了、中止、再開）について届け出ます。	
承認年月日	年 月 日 伊 第 号
直近の変更承認年月日	年 月 日 伊 第 号
事業の種別・名称	
施行場所	
工事の 〔 着手、完了 〕 〔 中止、再開 〕 年 月 日	中止の場合は中止期間を明示のこと 年 月 日（～ 年 月 日）
工事 施行 者	住 所
	氏 名 又 は 名 称
	連 絡 場 所 (電話 )
現 場 管 理 者	住 所
	氏 名 又 は 名 称 (電話 )
	連 絡 場 所

(注) 添付書類

I 着手届

- 1 工事に関する工程表 (防災工事の平行する場合は、防災工事に関する工程表を含む)
- 2 法令に基づく許認可等の写
- 3 計画平面図

II 完了届

- 1 計画平面図及び防災施設構造図
- 2 法令に基づく完了検査済証等の写
- 3 完成写真 (主に修景緑化)

III 中止届

- 1 中止理由書 (再開予定年月日を明記のこと)
- 2 計画平面図及び防災施設構造図
- 3 中止しようとする時点における土地の現況図及び現況写真
- 4 位置図

IV 再開届

- 1 工事に関する工程表
- 2 法令に基づく許認可等の写
- 3 計画平面図
- 4 位置図

事業廃止届

年 月 日	
伊 東 市 長 様	
住 所	
事 業 者	
氏名又は名称	
（電話 〇〇〇〇）	
伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱に基づき、事業を廃止したいので届け出ます。	
承認年月日	年 月 日 伊 第 号
直近の変更承認年月日	年 月 日 伊 第 号
事業の種類別	
事業廃止予定年月日	
事業を廃止する区域の面積	
廃止の理由	
廃止に伴う今後の措置	

(注) 添付書類

- 1 事業の廃止に係る既着手区域を明示した図書
- 2 廃止しようとする時点における土地の現況図及び現況写真
- 3 事業の廃止に伴う従前の公共施設の回復計画書
- 4 事業の廃止に伴う防災計画書
- 5 位置図







### Ⅲ 土地利用調書

(事業計画地に隣接する土地の利用があるときは付記すること。)

施行する土地の所在地	台帳地目	現況地目	(実測面積) 台帳面積 m <sup>2</sup>	前所有者名	取得年月日	適用
	宅地			(実人員数) ○○名		
	田・畑					
	山林					
	原野					
	雑種地					
	計					

- (注) 1 法律に基づいて規制されている場合は、「適用」欄に記入すること。  
 2 「台帳面積」欄には、地目ごとに実測面積が分かれば、( )で明記すること。  
 3 質権、地上権、地役権が設定されている土地は、その旨「適用」欄に明示すること。  
 4 土地を賃借する場合は、「前所有者」欄は「現所有者」と、「取得年月日」欄には「賃借期間」と標題を改めること。  
 5 事業者以外が土地を所有している場合は、土地の所有者の施工等の同意書及び印鑑証明を添付すること。  
 6 その他の土地の権利(所有権以外)を有する者の施工等の同意書及び印鑑証明を添付すること。

#### IV 事業計画書

事業計画書には、表紙を付け件名と事業者名を明記し、添付図書等一件書類として編綴すること。事業計画書に記載すべき事項は、次のとおりとする。

1 事業の目的・効果簡潔に要領よく記入すること。

2 用地の現況

施行区域の立地条件（現況地目、地形、地質、付近の公共施設、民家等の建築物及び交通路等）及び法令等に基づく地域指定の状況等について記入すること。土地を賃借する場合は、その旨を明記すること。

3 事業計画

(1) 工場、事業所の場合は、生産品目ごとの計画生産量、従業員数を記入すること。

(2) 施設計画

ア 地区内に建設する施設の概要、工期と年次計画及び造成工事の方法、勾配、土砂の運搬経路と防災工事対策等を記入すること。また、既設事業若しくは将来計画がある場合は、それらの事業との相互の関連性を明らかにした全体計画を記入すること。

イ 面積は㎡とし、住宅造成・別荘分譲の場合は特に総面積、分譲面積、区画数、区画の最大・最小・平均面積を記入すること。なお、用途別面積を明記し、公共空地面積と公共空地率（審査基準を参照）を記載すること。

4 附帯施設計画

(1) 道路計画

進入路の接続点を明記し、幹線と支線とはそれぞれ区分し、幅員・延長・規模・構造・緑地帯・維持管理方法等を順次要領よくまとめて記入すること。

(2) 用水計画

ア 給水対象人口を推定し、地区内の1日最大必要量を算出すること。

イ 水源については、地下水・表流水、公共水道等を明確にし、取水地点、取水量、取水方法、給水方法を要領よくまとめて記入し、特に、簡易水道又は専用水道の場合は、水源を図面上に明記し、地区内の給水系統を明確にすること。

(3) 排水計画

ア 事業計画区内及び関連する必要区域について、自然水（雨水）及び雑用水（生活污水）を区分し、排水系統を明確にして排水計画を立てるものとし、次の事項に留意すること。

イ 防災上特に問題が生ずる場合は、別途防災施設計画を立てること。

ウ 流末処理については、事業計画区域のみでなく、区域外の流末についても十分な配慮をし支障のないようにすること。

エ 流末処理について特に問題がある場合は、その現況及び解決策等を記入すること。

(4) 防災計画

地形その他周辺の状態を十分調査のうえ、計画排水量の算出は排水計画を参照すること。また、火災防備に関する計画も明らかにすること。

(5) 公害防止計画

騒音、振動、粉じん、ばい煙、ガス、臭気、排水等の公害発生が考えられるものについては、その防止計画を具体的に記入すること。工場建設は、生産工程及び使用薬品を図示すること。

(6) 清掃計画

ア し尿処理については、浄化槽の概要（方式、人員算定汚水量の計算式、処理能力、放

流方式、放流先及び流末河川名並びにその利水状況、処理水質等)を明記すること。また、公共下水道で処理する場合は、汚水量を明記すること。

イ ごみ処理については、推定されるごみ処理量(可燃、不燃物)を算出し、「市に依頼して処理する(収集は許可業者へ委託)」か「時下焼却炉を設けて処理する」かを明記すること。

(7) 温泉計画

温泉の需給計画について明記すること。

(8) 緑化計画

保全緑地及び道路法面等の植栽計画を明記すること。

(9) 駐車場計画

自動車の駐車台数及び位置等駐車場計画を明記すること。

(10) 集会場計画

集会施設の規模内容を明記すること。

(11) その他計画

本事業計画書上、上記の各号以外に特に必要な計画があれば明記すること。

5 資金計画

(1) 事業費

年度別に工事費の内訳を記入すること。

事 項	年度	年度	年度	年度
	千円	千円	千円	千円
計				

(2) 資金調達計画

事業に必要な資金の調達方法を記入すること。借入金については、借入予定先を( )で記入すること。

事 項	年度	年度	年度	年度
自己資金 借入金 その他(権利金・入会金等)	千円	千円	千円	千円
計				

6 土量計算書・排水計画書

7 施設の管理計画及び事業の運営方法

- ・ 施設完成後の管理形態を明らかにすること。
- ・ レジャー施設にあつては、完成後の収支予測を明記すること。

8 その他

- ・ 原住民等関係者に対する離職、雇用、移転、代替地その他の補償対策。
- ・ 市内において所有(又は経営)する土地・施設(場所、面積、用途)又は土地分譲販売を行った実績及びその利用実態と計画。

V 添付図面等

- ・ 位置図（1／50，000）
- ・ 案内図（1／10，000以上）
- ・ 公図写 面積、地番、地目、前所有者名を明記するとともに計画区域を赤線で囲み、国有道、国有水路、国有堤塘敷をそれぞれ赤・水色・薄墨色で色分けすること。
- ・ 現況写真
- ・ 計画平面図（1／500～1／3，000）  
（公図上の国有道水路等の位置と住宅地造成・別送分譲の場合は区画ごとに面積を明示すること。）
- ・ 排水系統図（1／500～1／3，000）
- ・ 用水系統図（1／500～1／3，000）
- ・ 防災施設構造図
- ・ 消防水利計画図
- ・ 道路標準横断面図
- ・ 現況及び完成後の地盤横断面図
- ・ 緑化計画平面図（平面を彩色）
- ・ 建築物計画図（平面、立面、断面等）
- ・ 駐車場計画図
- ・ その他必要な図面

#### VI 分譲者との協定事項（案）

別荘・マンション分譲事業の場合、分譲地又は分譲区画購入者との間に締結する協定（案）を作成し添付すること。協定内には、管理・建築期限、建ぺい率、再分割譲渡禁止、費用分担、保安距離確保、その他必要な各種の事項を明記すること。

#### VII 土地取得の状況を証する書類

- ・ 土地登記事項証明書を原則とし、未登記の場合は売買契約書（写）とする。
- ・ 土地取得について許認可を必要とする場合にあっては、本書類の添付は不要である。
- ・ 土地取得交渉等に問題があり未取得地がある場合は、その旨土地利用調書の摘要欄に記入すること。
- ・ 土地を貸借する場合は、貸借契約書の写を添付すること。
- ・ その他上記によらない場合は、開発行為の施行等の同意書を添付すること。

(別紙2)

中高層等建築物事業計画書作成要領

(土地利用事業計画書作成要領に準じて作成のこと)

I 提出書類

1 申請書

2 土地利用調書

3 事業計画書

4 添付図面等

(1) 位置図

(2) 案内図

(3) 公図写

(4) 現況写真

(5) 配置図

(6) 計画平面図

(7) 立面図 (二面を彩色)

(8) 断面図

(9) 日影図

(10) 敷地断面図 (現況、造成後)

(11) 給水・排水系統図

(12) 汚水処理施設図

(13) 消防水利計画図

(14) 消防施設構造図

(15) 道路計画図

(16) 緑化計画平面図

(17) 駐車場計画図

(18) 集会場計画図

(19) その他必要な図面

5 分譲者との協定事項 (案) (別荘・マンション等分譲の場合のみ)

6 土地取得の状況を証する書類 (登記事項証明書等)

7 事業者の経歴書、定款、役員名、主要株主一覧表、最近の決算諸表及び事業の実績 (正本にのみ添付) ※市内事業者及び既に土地利用事業等を1年以内に申請し、提出済の場合は不要

8 市税の納税証明書 (正本にのみ添付)

9 その他

II 提出部数

正本 1部

副本 11部 (うち1部は申請書の写し及び位置図・案内図のみ。また、公共下水道への接続は1部増)

(別紙3)

土採取事業計画書作成要領  
(土地利用事業計画書作成要領に準じて作成のこと)

I 提出書類

1 申請書

2 土地利用調書

3 事業計画書

- (1) 土採取場を管理する事務所の名称及び所在地
- (2) 管理事務所の責任者の住所、氏名
- (3) 採取計画  
採取土量計算書、採取期間、採取方法及びその施設
- (4) 用水計画
- (5) 排水計画 (排水計算書添付)
- (6) 防災計画
- (7) 公害防止計画
- (8) 清掃計画
- (9) 緑化計画
- (10) 跡地計画
- (11) 資金計画

4 添付図面等

- (1) 位置図
- (2) 案内図
- (3) 公図写
- (4) 現況写真
- (5) 計画平面図
- (6) 縦断面図
- (7) 横断面図
- (8) 排水系統図
- (9) 用水系統図
- (10) 防災施設構造図
- (11) 道路計画図
- (12) 現況地盤及び完了後計画地盤図
- (13) 緑化計画図
- (14) その他必要な図面

5 土地取得を証する書類

- III 提出部数 正本 1部  
副本 11部 (うち1部は申請書の写し及び位置図・案内図のみ。また、公共下水道への接続は1部増)

(別紙4)

## 事前申請事業計画書作成要領

(土地利用事業計画書作成要領に準じて作成のこと)

### I 提出書類

#### 1 申請書

#### 2 事業計画書

##### (1) 計画事業の概要

- ・目的、必要性、事業内容、効果
- ・既定計画又は将来計画との関連、既実施事業（市内）の成果  
(特に別荘・マンション等分譲の場合は、販売状況、建築状況を明記)
- ・完成後の運営管理、収支見込
- ・建設事業費概算
- ・利害関係者との協議解決の計画概要
- ・補償等の計画

##### (2) 計画地の概要

- ・位置、予定面積（地目別）、土地所有者区分（個人、法人、共有、財産区、公有等）、買収予定か賃貸方式かの別
- ・現況（樹木・樹齢、標高、勾配等の地形）、付近の公共施設、区域内の民家等の状況
- ・法令等による指定地域の有無
- ・交通路等

##### (3) 道路計画の概要

##### (4) 上水道計画の概要

##### (5) 排水計画の概要

##### (6) 防災計画の概要

##### (7) 公害防止計画の概要

##### (8) 緑化計画の概要

##### (9) 駐車場計画の概要

#### 3 添付書類

##### (1) 位置図

##### (2) 案内図

##### (3) 公図写

##### (4) 現況写真

##### (5) 計画平面図

##### (6) 会社経歴書、定款、役員名

##### (7) 伊東市内に所有（又は経営）する土地・施設の状況表

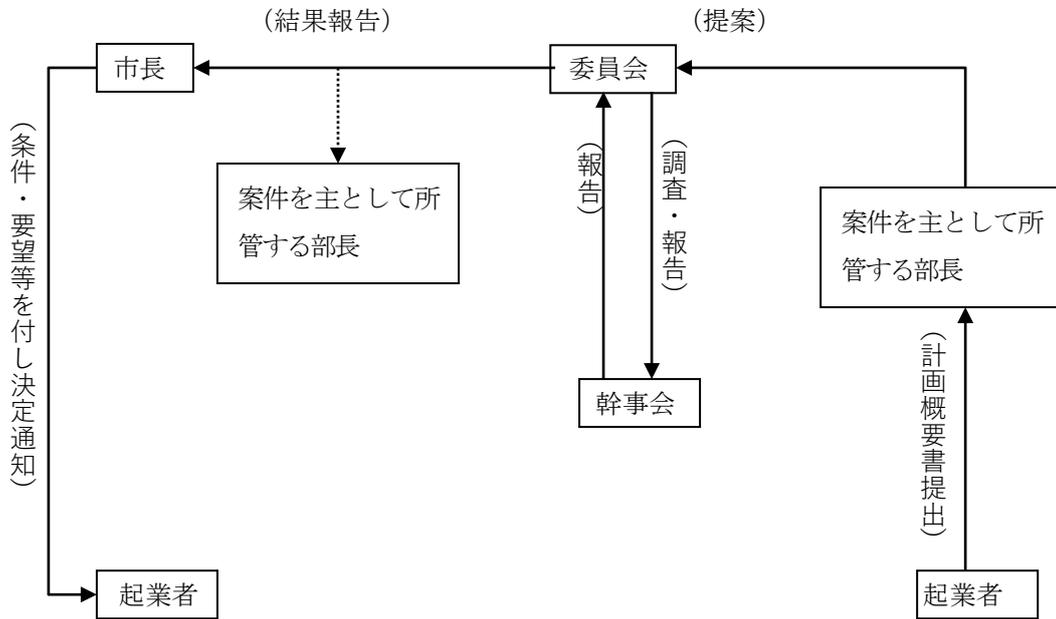
##### (8) 土地所有者の承諾書（土地利用委員会へ提出してもよい旨の承諾）

### II 提出部数

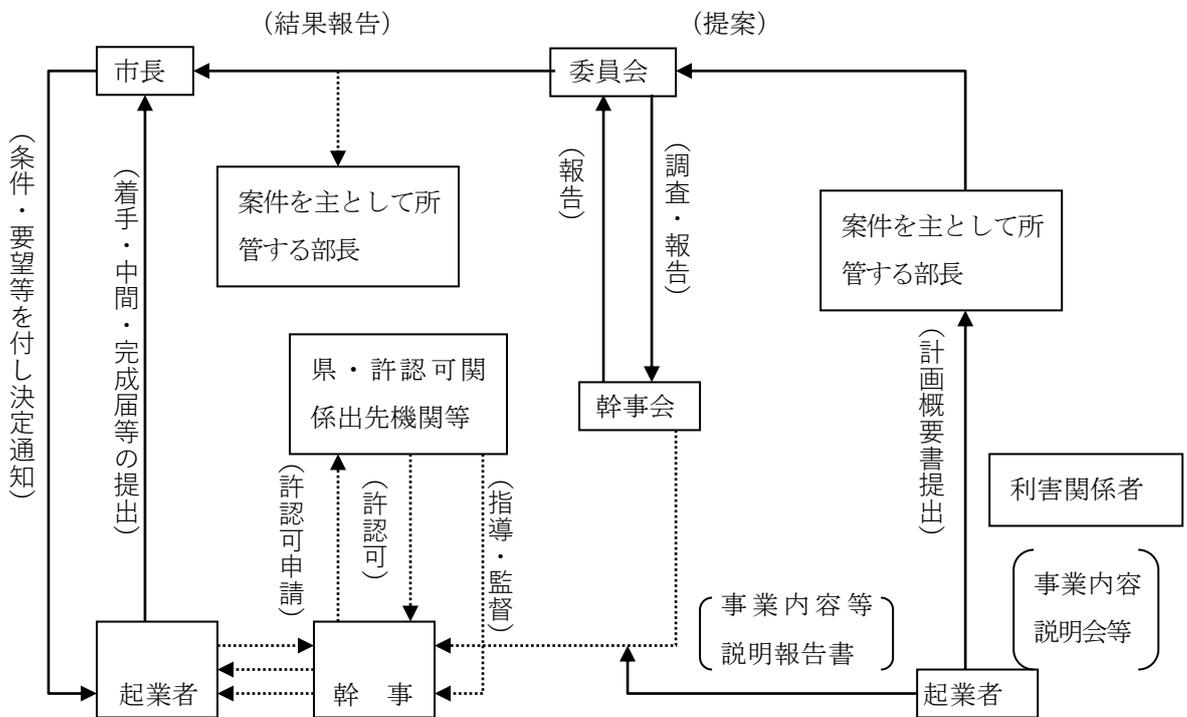
正本 1部

副本 11部（うち1部は申請書の写し及び位置図・案内図のみ。また、公共下水道への接続は1部増）

土地利用対策委員会事前審査事務処理系統図



土地利用対策委員会本審査事務処理系統図



(注) 幹事会開催日 毎月2回