

## ○御前崎市土地利用事業の適正化に関する指導要綱

(平成17年4月1日告示第83号)

改正 平成18年4月1日告示第90号 平成19年4月1日告示第89号  
平成20年4月1日告示第37号 平成21年4月1日告示第26号  
平成26年3月1日告示第177号 平成27年3月3日告示第31号

### (目的)

第1条 この要綱は、土地利用事業の施行に関し必要な基準を定め、その適正な施行を指導することにより、施行区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な自然及び生活環境の確保に務め、もって市の均衡ある発展に資することを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地利用事業 住宅、工場、倉庫、産業廃棄物処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年9月23日政令第300号）第7条第1項の各号に掲げる施設をいう。なお、工場の敷地内にある自社の産業廃棄物の中間処理施設は除外する。以下同じ。）、商業施設、教育施設、体育施設、遊戯施設、福祉・医療施設、保養施設、研究・研修施設、観光レクリエーション施設、リゾート関連施設、発電施設、墓園、駐車場若しくは資材置場等の建設又は、農地改善、土石の採取、地下水の採取若しくは残土処理による埋立等の目的で行う一団の土地の区画形質の変更に関する事業をいう。
- (2) 施行区域 土地利用事業を行う土地の区域をいう。
- (3) 事業者 土地利用事業に関する工事の請負契約の発注者又は請負契約によらないで自らその土地利用事業を施行する者をいう。
- (4) 工事施行者 土地利用事業に関する工事の請負人をいう。
- (5) 公共施設 道路、上下水道、排水施設、公園、緑地、広場、河川及び水路並びに消防、防災、防火施設、交通安全施設及びごみ集積場をいう。
- (6) 公益的施設 教育、医療、交通、購買、行政、集会、福祉、保安、文化、通信、サービス及び管理の施設をいう。

### (適用の範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる土地利用事業に適用する。

- (1) 施行区域の面積が1,000平方メートル以上のもの
- (2) 産業廃棄物処理施設に係る土地利用事業
- (3) 同一事業者（社会通念上同一事業者と認められる者を含む。）が、既に完了した事業に隣接して3年以内に着手する土地利用事業で、全体面積が1,000平方メートル以上のもの
- (4) その他、市長が特に住民の福祉及び自然環境の保全のため必要と認めるもの

### (適用除外)

第4条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する土地利用事業については、適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体が行う土地利用事業
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地に規定する土地区画整理として行う土地利用事業

(3) その他市長が公益上必要と認める土地利用事業  
(事業者の責務)

第5条 事業者は、土地利用事業の施行に当たって、安全で良好な生活環境が適正に確保されるよう自ら努めるとともに、市の国土利用計画、総合計画等との整合性を図るほか、国、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。

(土地利用事業の計画の基準)

第6条 事業者は、土地利用事業に関する計画を策定しようとするときは、別に定める指導基準に適合するようにしなければならない。

(承認の申請)

第7条 第3条に規定する土地利用事業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）、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91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。）に基づく許可及び認可等の申請又は届出をする前に、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

2 事業者は、前項の承認を受けようとするときは、実施計画承認申請書（様式第1号）による申請書を市長に提出しなければならない。

(工事完成保証人)

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

2 事業者は、前項の工事完成保証人を変更しようとするときは、あらかじめ、市長の承認を受けなければならない。

3 工事完成保証人は、第12条第2項及び第20条第1項から第3項に規定する協定の履行並びに災害の復旧及び損害の補償についても、その責めを負うものとする。

(承認の基準及び条件)

第9条 市長は、第7条第1項の承認の申請に係る土地利用事業に関する計画が別に定める指導基準に適合していると認めるときは、同項の承認をするものとする。

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

(承認の効力)

第10条 第7条第1項の承認は、事業者がその承認に係る土地利用事業に関する工事に着手しないまま2年を経過したときは、原則としてその効力を失う。ただし、その期間内に着手できない事由がやむを得ないと市長が認めたものについては、この限りではない。

2 前項の期間の算定方法は、承認のあった日の翌日から起算し、起算日に相当する日の属する月の末日をもって満了する。

3 事業者は、第1項の期間内に第7条第1項の承認に係る土地利用事業に関する工事の着手をしないことにつき、事業者の責めに帰することのできない特別の理由があるときは、工事着手遅延理由書（様式第2号）を市長に提出することができる。

- 4 前項の理由書の提出があった場合において、市長がその理由がやむを得ないと認めたときは、第1項の期間に2年を限度として市長が認める期間を加えることができる。

(事前協議)

第11条 第3条に該当する事業で、次に掲げる土地利用事業を実施しようとする事業者は、当該事業を計画することについて、あらかじめ市長と協議し、その同意を得なければならない。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律に定める農用地利用計画の変更に必要な土地利用事業

(2) 産業廃棄物処理施設に係る土地利用事業

(3) 砂利採取事業

- 2 前項に規定する協議は、第7条第1項の承認の申請に先だて行うものとする。
- 3 第1項の規定する協議の申し出をしようとする事業者は、事前協議申出書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。
- 4 第1項の協議の同意の有効期間は、同意の日から2年とする。
- 5 第9条の規定は、市長が第1項による同意をする場合について準用する。

(利害関係者と協議解決)

第12条 事業者は、事業施行に関し、予期される一切の利害について関係者と事前に協議し、問題解決を図るとともに、事業に起因して与えた損害については、その責めを負わなければならない。

- 2 事業者は、前項の協議により利害関係者に対し措置しなければならない諸問題がある場合は、原則としてこれら問題の解決方法について、利害関係者と協定を締結するものとする。
- 3 事業者は、第1項に規定する協議の内容について、その経過及び結果を示す書面を実施計画承認申請書（様式第1号）に添付しなければならない。

(利害関係者の範囲)

第13条 前条の利害関係者の範囲は、次のとおりとする。

(1) 施行区域内の地権者、抵当権者、根抵当権者及びその他の権利者

(2) 施行区域に隣接する土地所有者、家屋所有者及び居住者

(3) 施行区域に係る地元関係団体等、町内会、土地改良区、水利組合及び下水処理組合

(4) その他事業の施行により影響を受けると予想される者

(同意及び意見)

第14条 事業者は、前条に規定する利害関係者の同意を得るとともに、その同意書（地元関係団体にあつては、意見書でも可）の写しを実施計画承認申請書（様式第1号）に添付しなければならない。ただし、同意が得られなかった場合には、事業者は、周知内容、協議経過、意見及び措置等を記録した書面を実施計画承認申請書（様式第1号）に添付しなければならない。

- 2 農用地における砂利採取事業の場合には、農業委員会の意見書を添付しなければならない。

(地位の承継)

第15条 事業者が、第7条第1項の承認及び第11条第1項の同意を受けた土地利用事業について、事業者となる権利を譲渡しようとするときは、地位承継承認申請書

(様式第4号)を市長に提出し、承認を受けなければならない。

- 2 第7条第1項の承認を受けた事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた地位を承継した場合は、地位承継届(様式第5号)による届出書を市長に提出しなければならない。

(変更の承認)

第16条 事業者は、次に掲げる事項について変更しようとするときは、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) 土地又は建築物の利用目的
- (2) 施行区域の位置及び面積
- (3) 工事の期間
- (4) 工事の設計内容

- 2 前項に規定する承認を受けようとするときは、あらかじめ、工事完成保証人の同意を得るとともに、同意書を市長に提出しなければならない。

- 3 第1項の承認を受けようとするときは、市長と協議の上必要ある場合には第13条に規定する利害関係者の同意を得るとともに、同意書を市長に提出しなければならない。

(工事の休廃止)

第17条 事業者が、工事を休止又は廃止しようとするときは、あらかじめ、工事の休・廃止承認申請書(様式第7号)を市長に提出し、その承認を受けなければならない。この場合に、市長は現状回復、防災措置その他必要な条件を付することができる。

(届出)

第18条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、速やかに、当該各号に定める届出書を市長に提出しなければならない。

- (1) 氏名若しくは名称、住所又は法人にあってはその代表者の氏名を変更したとき 名称変更届(様式第8号)
- (2) 工事施行者を変更したとき 工事施行者変更届(様式第9号)
- (3) 防災工事に着手するとき及びその工事が完了したとき 防災工事着手(完了)届(様式第10号)
- (4) 防災工事以外の工事に着手しようするとき若しくはその工事が完了したとき 工事着手(完了・再開)届(様式第11号)

(関連公共施設の整備)

第19条 土地利用事業の施行に関連して必要となる公共施設は、別に定める指導基準により、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 事業者は、前項に規定するもののほか、市長と協議の上必要ある場合には、公共公益施設を設置しなければならない。
- 3 事業者は、前項により設置する公共公益施設の設置及び管理に要する費用の負担並びに管理の方法については、市長と協議の上定めるものとする。

(協定の締結)

第20条 市長は、この要綱に基づく指導を適正に行うため、必要があると認めるときは、次に掲げる事項について、事業者との間に協定を締結するものとする。

- (1) 工事の施工方法又は防災工事の施工を確保するための措置

- (2) 工事完了後の施設の管理
- (3) 自然環境又は生活環境の保全等

- 2 事業者は、当該土地利用事業施行区域周辺の住民等との良好な関係の保持と工事中の事故の防止のため市長が必要と認めた場合には、当該事業の工事に関する協定を住民等と締結するものとする。
- 3 事業者は、土地利用事業に起因して発生すると思われる災害に対処するため、市長が必要と認める場合は、災害補償等に関する事項について住民等と協定を締結するものとする。

(会員等の募集)

第21条 土地利用事業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（ゴルフ場等に関する会員契約の適正化に関する法律（平成4年法律53号）第2条第4項に規定する募集を除く。以下「会員の募集」という。）は、第7条第1項の承認及び都市計画法第29条の規定に基づく許可を受けた後でなければならない。

- 2 事業者は、会員等の募集をしようとするときは、あらかじめ会員等の募集届（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。

第22条 削除  
(調査)

第23条 市長は、事業者又は工事施行者に対し、この要綱の施行のため必要な限度において当該施行区域内にある土地、その他の物件又は当該施行区域内において行われている工事の状況を調査することについて、協力を求めることができる。

- 2 前項の調査は、次に掲げる場合に行うものとする。
  - (1) 第7条第1項の承認申請、第11条第1項の協議申出又は第16条第1項の変更の承認の申請があったとき。
  - (2) 防災工事施工中又はその工事が完了したとき。
  - (3) 防災工事以外の工事施工中又はその工事が完了したとき。
  - (4) その他市長が特に必要と認めるとき。

(工事完了の検査)

第24条 市長は、第18条第1項第4号の規定による工事完了届出があったときは、遅滞なく当該工事が土地利用事業承認の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは、土地利用事業に係る完了検査済証（様式第13号）を当該土地利用事業の承認を受けたものに交付する。

(報告、勧告等)

- 第25条 市長は、事業者又は工事施行者に対し、その施行する土地利用事業に関し、この要綱の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な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ものに対し、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、是正報告書（様式第14号）により行うものとする。

(標準処理期間)

第26条 次の各号に掲げる事務に係る標準処理期間は、当該各号に定めるとおりと

する。

- (1) 第7条第1項の承認 60日
- (2) 第11条第1項の同意 60日
- (3) 第16条第1項の承認 60日

- 2 前項の標準処理期間は、実施計画承認申請書（様式第1号）、事前協議申出書（様式第3号）、又は変更承認申請書（様式第6号）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ていない場合には、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、返戻に代えて書面又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越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通知するものとする。

（公表）

第27条 市長は、事業者が第7条第1項の承認を受けないで土地利用事業を施行したとき、又は前条第1項の勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。

（その他）

第28条 この要綱に規定するもののほか、その他必要な事項は市長が定める。

附 則

- 1 この要綱は平成17年4月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、現に旧要綱の規程に基づき承認を得たもの及び審査中のものについては、なお従前の例による。

附 則（平成18年4月1日告示第90号）

この要綱は平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成19年4月1日告示第89号）

この要綱は平成19年4月1日から施行する。

附 則（平成20年4月1日告示第37号）

この要綱は平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成21年4月1日告示第26号）

この要綱は平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成26年3月1日告示第177号）

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成27年3月3日告示第31号）

この告示は、平成27年4月1日から施行する。

様式第1号(第7条第2項関係)  
実施計画承認申請書  
[別紙参照]

様式第2号(第10条第3項関係)  
工事着手遅延理由書  
[別紙参照]

様式第3号(第11条第3項関係)  
事前協議申出書  
[別紙参照]

様式第4号(第15条第1項関係)  
地位承継承認申請書  
[別紙参照]

様式第5号(第15条第2項関係)  
地位承継届  
[別紙参照]

様式第6号(第16条第1項関係)  
変更承認申請書  
[別紙参照]

様式第7号(第17条第1項関係)  
工事の休・廃止承認申請書  
[別紙参照]

様式第8号(第18条第1項第1号関係)  
名称変更届  
[別紙参照]

様式第9号(第18条第1項第2号関係)  
工事施行者変更届  
[別紙参照]

様式第10号(第18条第1項第3号関係)  
防災工事着手(完了)届  
[別紙参照]

様式第11号(第18条第4号関係)  
工事着手(完了・再開)届  
[別紙参照]

様式第12号(第21条第2項関係)  
会員等の募集届  
[別紙参照]

様式第13号(第24条関係)  
土地利用事業に係る完了検査済証  
[別紙参照]

様式第14号(第25条第3項関係)  
是正報告書  
[別紙参照]