

## 第3 富士市土地利用事業の適正化に関する指導要綱

### 第5条別に定める基準

#### 1 一般基準

一般基準（立地基準）

一般基準（技術基準）

#### 2 個別基準

##### ■一般土地利用編

(1) 一般共通基準（住宅外8項目ア～ケに共通する基準）

ア 住宅

イ 集合住宅（マンション・共同住宅）

ウ 工場

エ 倉庫及び作業所等

オ 店舗及び事務所等

カ 研修・研究施設等

キ 墓園等

ク 駐車場及び資材置場

ケ 太陽光発電施設

##### ■産業廃棄物処理施設編

(2) 産業廃棄物処理施設共通基準（管理型外2項目ア～ウに共通する基準）

ア 管理型最終処分場

イ 安定型最終処分場

ウ 中間処理施設

##### ■その他

(3) 土石の採取等

##### ■別表1～4

##### ■別記1～2

（注）一般土地利用編、産業廃棄物処理施設編、その他に掲げる事業に該当しない土地利用事業は、そのいずれかの基準に準ずるものとする。

#### <個別基準 語句解説>

・個別基準の種別欄中「法令基準」は、法令又は静岡県条例及び富士市条例に基づく基準をいい、「行政指導」は、「法令基準」以外の基準をいう。

・個別基準の種別欄中「(法令基準)」は、法令等の適用を受ける「法令基準」の区域とそれ以外の「行政指導」の区域がある場合をいう。



## 一般基準

### <一般基準（立地基準）>

土地利用事業の一般基準（立地基準）は、次に掲げるとおりとする。

- 1 土地利用事業は、国土利用計画（富士市計画）及び静岡県土地利用基本計画の趣旨に沿って立地されるものであって、次に掲げる地域ごとの承認の基準に適合するものであること。
  - (1) 都市地域
    - ア 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以外の土地利用事業の施行は認めないものとする。
    - イ その他の地域  
周辺環境に適さない土地利用事業の施行は認めないものとする。
  - (2) 農業地域
    - ア 農用地区域  
土地利用事業の施行は、原則として認めないものとする。
    - イ 市街化調整区域内の甲種及び乙種第1種農地区域  
土地利用事業の施行は、原則として認めないものとする。
    - ウ ア、イ以外の区域において、農業地域としての環境に適さない土地利用事業の施行は、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域  
次に掲げる森林の区域内における土地利用事業の施行は、森林のもつ公益的諸機能をそこなうものとして、認めないものとする。
      - (ア) 山地災害防止機能又は水源かん養機能が高いとされる森林区域で行われる土地利用事業
      - (イ) 飲用水、かんがい用水等の水源として依存度の高い森林区域で行われる土地利用事業
      - (ウ) 保全の地域とされる森林区域内で行われる自然環境及び山地景観を著しく悪化されるおそれのある土地利用事業
  - (4) 自然公園地域  
土地利用事業の施行は、公園事業、学術研究その他公益上必要と認められたものを除き認めないものとする。
  - (5) 自然保全地域  
土地利用事業の施行は、公園事業、学術研究その他公益上必要と認められたものを除き認めないものとする。
  - (6) 5地域のうち、前各号に掲げる地域以外の地域  
国土利用計画（富士市計画）及び静岡県土地利用基本計画の趣旨に沿った土地利用事業以外の土地利用事業の施行は、原則として認めないものとする。
  - (7) 5地域のいずれにも区分されない地域  
土地利用事業の施行は、原則として認めないものとする。
- 2 施行区域には、次に掲げる区域を含まないこと。
  - (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及び産業廃棄物の最終処分等を目的とする土地利用事業で、おおむね2年以内に農地に復元できるものは除く。
  - (2) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく富士箱根伊豆国立公園地域。ただし、公園事業、学術研究その他公益上必要と認められたものを除く。

- (3) 静岡県自然環境保全条例（昭和48年法律第9号）に基づく自然環境保全地域。ただし、公園事業、学術研究その他公益上必要と認められたものを除く。
  - (4) 鳥獣保護及び狩猟に関する法律（大正7年法律第32号）に基づく特別保護地区
  - (5) 文化財保護法及び静岡県文化財保護条例（昭和36年静岡県条例題23号）に基づく文化財等の指定地域
  - (6) 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) 公有林
  - (4) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域
  - (5) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域
  - (6) 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
  - (7) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条に基づく災害危険区域
  - (8) 事業施行に伴い土砂災害が生じるおそれのある区域
  - (9) 水道等の水源に影響を及ぼすおそれのある区域
- 4 施行区域内の私有地については、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める割合を下らない地権者の同意が得られていること。
- (1) 第10条第1項の規定による協議をする場合、私有地の面積の80パーセント
  - (2) 第6条第1項又は第13条第1項の承認を受ける場合（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為の許可を要する土地利用事業を除く。）、私有地の100パーセント
- 前各号を証するものとして、自署、実印による捺印された同意書・賃貸契約書等を添付すること。
- 5 第6条第1項の承認の申請に関する土地利用事業は、原則として同項の承認後5年以内に完了するものであること。ただし、産業廃棄物の最終処分場に関わる土地利用事業及び正当な理由により同項の承認後5年以内に完了することが困難である事業についてはこの限りではない。
- 6 前項ただし書に規定する第6条第1項の承認後5年以内に完了することが困難である事業については、次に掲げる手続を行うものとする。
- (1) 第6条第1項の承認後5年を経過した日から30日以内に、承認を受けた者の住所（所在）、氏名（名称）、事業名、承認日、承認番号、遅延の理由、事業の進捗状況及び完了までのスケジュールを記載した書類（以下「事業進捗報告書」という。）を提出すること。
  - (2) 事業進捗報告書の提出後速やかに、第6条第1項の承認を受けた土地利用事業区域において事業進捗報告書及び図面等を用いて、その内容を説明すること。
- 7 前項の手続は、第6条第1項の承認後5年を経過した日の属する年から完了日の属する年まで毎年行うものとする。この場合において、第1号中「5年」とあるのは、実際の経過年数に読み替えるものとする。
- 8 富士・愛鷹山麓地域環境管理計画の対象地域における山林区域における土地利用事業については、市と「自然環境の保全と回復に関する協定」を締結できるものであること。

#### < 一般基準（技術基準） >

土地利用事業の一般基準（技術基準）は、「富士市開発許可運用及び技術基準」の第3章開発許可技術基準を準用する。

個別基準 一般土地利用編

(1) 一般共通基準(住宅、集合住宅、工場、倉庫及び作業所等、店舗及び事務所等、研修・研究施設等、墓園等、駐車場及び資材置場、太陽光発電施設の建設の目的で行う土地利用事業の共通の個別基準は、次のとおりとする。)

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	1. 地域の自然環境の保全のため、自然環境保全法に基づく自然環境保全基礎調査による自然度との整合性を図る等施行区域及びその周辺の地域における自然環境の特性に十分配慮すること。	行政指導	環境基本法(平成5年法律第91号)第8条、自然環境保全基本方針(令和2年3月19日環境省告示第29号)、静岡県自然環境保全基本方針(昭和49年静岡県告示第9号)	環境保全課
	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		林政課
	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、次に掲げる事項について配慮すること。 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工すること。 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が講ぜられていること。 ウ 緑地の形成は次により行い、別記1の「富士市緑化基準」に適合すること。詳細については、市と協議すること。 (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の結実花木(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であること。また、周囲の道路、既成市街地等から施行区域内への眺望についても配慮すること。	法令基準	自然環境保全基本方針、静岡県自然環境保全基本方針、自然公園法施行規則(昭和32年厚生省令第41号)、国立公園内(普通地域を除く)における各種行為に関する審査指針について(昭和49年11月20日付け環自企第570号環境庁自然保護局長通達。)、森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について(平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。)、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第28条の2	環境総務課 みどりの課 建築土地対策課 林政課
	4. 水資源の確保を図るため、浸透施設等を設置し地下水のかん養機能の保持に配慮すること。また、事業区域内の森林が1ヘクタールを超える場合、周辺への水源として使用実態に応じた水量を確保するための必要な措置を講ずるとともに、土砂の流出による水質の悪化を防止するための必要な措置を講ずること。 太陽光発電施設の設置を目的とする場合は、事業区域内の森林が0.5ヘクタールを超える場合を対象とする。	法令基準	森林法(昭和26年法律第249号)第10条の2第2項第2号、開発行為の許可制に関する事務の取扱い「別記(開発許可基準の運用について)」(平成14年3月29日13林整治第2396号農林水産事務次官通達。)	林政課 河川課
	5. 開発行為(森林法)の事業目的、態様、周辺における土地利用の実態等に応じ相当面積の森林又は緑地の残置又は造成を適切に行なうこと。また、これらの森林については、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、当該森林の維持管理について支障のないよう措置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可制に関する事務の取扱い「別記(開発許可基準の運用について)」(平成14年3月29日13林整治第2396号農林水産事務次官通達。)、開発行為の許可基準の運用細則について(平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。)	林政課

■一般土地利用編(1)一般共通基準

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	6.事業者は、自然環境を適正に保全するために必要な措置を講ずること。 ・廃棄物の適正な処理がはかられることとなるように必要な措置を講ずること。 ・再生資源その他の環境への負荷の低減に資する原材料、役務等を利用するように努めること。 ・事業活動に伴う環境への負荷の低減その他環境の保全に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する環境の保全に関する施策に協力すること。	法令基準	環境基本法(第8条)、静岡県環境基本条例(第6条)、富士市環境基本条例(第6条)	環境総務課
	7.事業者は、その事業活動に関し、温室効果ガスの排出の抑制等のための措置(他の者の温室効果ガスの排出の抑制等に寄与するための措置を含む。)を講ずるように努めるとともに、市が実施する温室効果ガスの排出の抑制等のための施策に協力すること。	法令基準	地球温暖化対策の推進に関する法律(第5条)、静岡県地球温暖化防止条例(第4条)	環境総務課
	8.「富士市環境基本計画における土地利用に係る環境配慮指針」に配慮すること。	行政指導	第三次富士市環境基本計画	環境総務課
	9.富士・愛鷹山麓地域内における開発行為・土地利用については、周辺の自然環境に十分配慮すること。	行政指導	富士・愛鷹山麓地域環境管理計画	環境総務課
	10.環境影響評価法若しくは静岡県環境影響評価条例に該当する事業を行う場合は、環境アセスメントの手続きを行うこと。	法令基準	環境影響評価法 第2条第1～4項、環境影響評価法施行令 第1～7条、静岡県環境影響評価条例 第2条第1～4項、静岡県環境影響評価条例施行規則 第2～4条	環境総務課
	11.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		建築土地対策課
	12.現況地盤の傾斜度が30度以上の自然傾斜地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。ただし、公共施設を設置するため、又は突出状の土地について防災上の安全を図るために行う必要最小限の造成については、この限りではない。	行政指導		建築土地対策課
	13.富士・愛鷹山麓地域内において、重度開発を行う場合は、富士市富士・愛鷹山麓地域の森林機能の保全に関する条例に基づく手続きを行うこと。	法令基準	富士市富士・愛鷹山麓地域の森林機能の保全に関する条例	環境総務課

■一般土地利用編(1)一般共通基準

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
施設	1. 水道施設の設置については、水道事業者と協議し、維持管理の方法等が明確にされていること。	法令基準	都市計画法第33条第1項第4号	水道維持課 建築土地対策課
	2. 施行区域内に降った雨は、浸透施設等の設置により、極力地下浸透するよう配慮すること。又、浸透が期待できない場合は、貯留施設とすること。	行政指導		河川課
	3. 排水については、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。	法令基準	都市計画法施行令第26条第3号	河川課 下水道建設課 建築土地対策課
	4. 公園は、施行区域面積の100分の3以上の面積を確保すること。なお、位置、施設の内容等については、市と協議すること。(施行区域の面積が3,000平方メートル以上の場合)	法令基準	都市計画法施行令第25条第7号、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第21条	みどりの課 建築土地対策課
	5. 施行区域内外に必要な道路反射鏡、防護柵、防犯灯等の安全施設を設置すること。なお、維持管理については市と協議すること。	行政指導		道路維持課 市民安全課
	6. 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		建築土地対策課
防災	1. 事業の施行により、雨水の流出形態が変化し、下流の河川及び水路に新たな負担が生ずる場合は、原則として河川及び水路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。	法令基準	都市計画法施行令第26条第2号、都市計画法施行令第26条第2号(河川等への排水)の設計基準について(平成7年5月26日付け都計第181号静岡県都市住宅部長通知。)、森林法第10条の2第2項第1号、第1号の2、開発行為の許可制に関する事務の取扱い「別記(開発許可基準の運用について)」(平成14年3月29日13林整治第2396号農林水産事務次官通達。)	河川課 建築土地対策課
	2. 施行区域を含む周辺地及び下流の土地に湛水地帯がある場合には、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がたてられていること。	法令基準	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、第1号の2、開発行為の許可制に関する事務の取扱い「別記(開発許可基準の運用について)」(平成14年3月29日13林整治第2396号農林水産事務次官通達。)	林政課 河川課 建築土地対策課
	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(昭和51年政令第199号)に基づいていること。	法令基準	河川法(昭和39年法律第167号)第13条、河川管理施設等構造令	河川課

■一般土地利用編(1)一般共通基準

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
防災	4. 施行区域内に調整池を原則として設置すること。ただし、放流先の排水能力、開発区域及び周辺の地形等を勘案し、支障のない場合は、この限りではない。なお、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	都市計画法施行令第26条第2号、都市計画法施行令第26条第2号(河川等への排水)の設計基準について(平成7年5月26日付け都計第181号静岡県都市住宅部長通知。)、森林法第10条の2第2項第1号、第1号の2、開発行為の許可制に関する事務の取扱い「別記(開発許可基準の運用について)」(平成14年3月29日13林整治第2396号農林水産事務次官通達。)	林政課 河川課 建築土地対策課
	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	都市計画法第33条第1項第3号、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)(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。)、宅地造成事業に係る開発行為の審査等について(昭和49年3月31日付け林野治第2425号林野庁長官通達)	林政課 河川課 建築土地対策課
	6. 排水路は原則として開渠とすること。ただし、次のいずれにも該当する場合において、河川管理者がやむを得ないと認めるときは、暗渠とすることができる。 ア 当該暗渠の流域は、原則として10ヘクタール以下であること。 イ アの流域に、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な断面の構造とし、当該断面に確保できる最小径は、原則として1,000ミリメートルとすること。	法令基準	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、宅地造成工事技術的指導要領(昭和57年2月1日付け建第1090号静岡県都市住宅部長通知)、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)(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。)	河川課 建築土地対策課
	7. 当該土地利用事業に伴う雨水を調整池又は排水路等へ導入できる場合の施行地域内の排水施設の勾配および断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画排水量を有効に排水することができるように計画すること。	法令基準	都市計画法施行令第26条第1号、都市計画法施行規則第22条	河川課 建築土地対策課

■一般土地利用編(1)一般共通基準

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
防災	8. 造成工事によって生ずる流出土砂の防止は、次によること。 ア 土砂流出防止施設は、砂防堰堤を設置するものとし、土砂量の算出及び堰堤の構造は「別記2」によるものであること。 イ 地形地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、「別記2」による沈砂池を設置するものであること。	法令基準	都市計画法施行令第26条第2号、都市計画法施行令第26条第2号(河川等への排水)の設計基準について(平成7年5月26日付け都計第181号静岡県都市住宅部長通知。)、森林法第10条の2第2項第1号、開発行為の許可制に関する事務の取扱い「別記(開発許可基準の運用について)」(平成14年3月29日13林整治第2396号農林水産事務次官通達。)、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)(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。)	河川課 林政課 建築土地対策課
	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	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)(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。)	建築土地対策課
	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以上を擁壁又はのり枠等の永久構造物により被覆すること。	法令基準	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)(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。)	建築土地対策課
	11. 残土又は不足土が生ずる場合には、防災及び自然環境の保全について十分配慮した措置、方法を明示すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第1号、開発行為の許可基準の運用細則について(平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。)	林政課 建築土地対策課
道路	1. 施行区域内の道路については、その帰属及び管理に関する協議がなされていること。	法令基準	都市計画法第32条	建設総務課 道路維持課 建築土地対策課
	2. 1. の協議により道路法(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。)となるものについては、その構造が、道路構造令(昭和45年政令第320号)及び富士市が管理する市道の構造の技術的基準等を定める条例(以下「道路構造条例」という。)に適合したものであること。	法令基準	道路法第24条、第30条、道路構造令、富士市が管理する市道の構造の技術的基準等を定める条例	建設総務課 道路維持課 建築土地対策課

■一般土地利用編(1)一般共通基準

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
道路	3. 施工区域内の排水を認定道路及び認定外道路の施設(側溝等)に接続する場合は、事前に協議を行うこと。	法令基準	道路法第24条、第32条	建設総務課 道路維持課
	4. 施行区域内の道路は、舗装すること。	行政指導		建築土地対策課
	5. 施行区域内の主要な道路(以下「幹線道路」という。)を認定道路及び認定外道路に取付ける場合は、道路管理者と協議すること。この場合において、取付け箇所の構造は、道路構造令及び道路構造条例に適合したものであること。	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、富士市が管理する市道の構造の技術的基準等を定める条例	建設総務課 道路維持課 建築土地対策課
	6. 道路ののり面又は道路と接するのり面は、地質等を考慮した安全な構造とし、周囲の景観と調和していること。	法令基準	都市計画法施行規則第23条	建設総務課 道路維持課 建築土地対策課
	7. 施行区域に接する認定道路及び認定外道路が未整備の場合は道路管理者と協議し、必要に応じて整備等を行うこと。	行政指導		建設総務課 道路維持課
	8. 認定道路を使用するに当たり、既存認定道路が未整備の場合は道路管理者と協議し必要に応じて拡幅等の整備を行うこと。	行政指導		建設総務課 道路維持課 建築土地対策課
その他	1. 前各項の個別基準に定めるもののほか、土地利用事業に関する計画が、都市計画法第33条の規定による開発許可基準及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第9条の規定による技術基準に適合したものであること。	法令基準	都市計画法第33条、宅地造成等規制法第9条、宅地造成事業に係る開発行為の審査等について(昭和49年10月31日49林野治第2524号。林野庁長官から都道府県知事あて)	林政課 建築土地対策課
	2. 施行区域内に本市所管の法定外公共物が介在している場合は、存置、廃止及び付け替えについて、管理者と協議すること。	法令基準	都市計画法第32条、富士市認定外道路管理条例第4条、富士市普通河川条例第4条	建設総務課 建築土地対策課
	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であること。	行政指導		建設総務課
	4. 地下水を使用する場合には、県及び市と事前に協議すること。	法令基準	静岡県地下水の採取に関する条例第6条第1項及び7条第1項、富士市地下水の採取に関する条例第3条第1項	環境保全課
	5. 用水計画には、次に掲げる書類を添付すること。 ア 地下水については、地下水等の利用計画書及び水利用フローシート又はこれに準ずるもの。 イ その他の用水については、供給者の承諾書又はこれに準ずるもの。	法令基準	都市計画法第33条第1項第4号	環境保全課 建築土地対策課
	6. 簡易水道利用について、簡易水道組合と協議すること。	行政指導		環境総務課

■一般土地利用編(1)一般共通基準

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
その他	7. 河川又は沿海が汚水、土砂等の流入による影響を受けないように、流出防止対策は万全を期すこと。	行政指導		河川課 環境保全課
	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	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、開発行為の許可制に関する事務の取扱い「別記（開発許可基準の運用について）」（平成14年3月29日13林整治第2396号農林水産事務次官通達。）	林政課 建築土地対策課
	9. 事業計画の策定にあたり、施行区域内における文化財の所在の有無を確認し、文化財が所在する場合は、市教育委員会及び県文化財課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	文化財課
	10. 工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、現状を変更することなく、市教育委員会及び県文化財課へ直ちに連絡し、対応を協議すること。	法令基準	遺失物法(明治32年法律第87号)第1条第1項、文化財保護法第96条、第97条	文化財課
	11. 公共施設として帰属する土地に地上権、抵当権、賃貸借による権利その他所有権以外の権利があるときは、都市計画法第40条に基づく帰属前にこれを消滅すること。	法令基準	都市計画法第40条	建築土地対策課
	12. 工事に当たっては、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がとれていること。	行政指導		道路維持課 建設総務課 市民安全課 建築土地対策課
	13. 事業活動に伴う公害対策に留意するとともに、建設工事中周辺地域に騒音、振動その他の公害について十分な対策がなされていること。	行政指導		環境保全課
	14. 区域内に墓地（地目：墓地）がある場合は、廃止許可を得ること。	法令基準	墓地、埋葬等に関する法律第10条第2項	環境総務課
	15. 5条森林において隣接する既存開発区域を含む開発面積が1ヘクタール(太陽光発電施設の設置については0.5ヘクタール)を超える場合は、別途、林地開発の許可申請を行なうこと。 太陽光発電施設の設置を目的とする場合は、事業区域内の森林が0.5ヘクタールを超える場合は許可申請を行なうこと。	法令基準	森林法第10条の2	林政課
	16. 交差点部には出入口を設けないこと。	行政指導		建設総務課
	17. 施行区域に接する道路敷及び水路敷に、電柱を設置しないこと。	行政指導		建設総務課
	18. 事業計画にあたり、盛土または切土の造成計画がある場合は、規模に関わらず「宅地造成及び特定盛土等規制法」の適用あるいは適用除外について静岡県に確認を行い、適用される場合は遵守すること。	行政指導	「宅地造成及び特定盛土等規制法」	建築土地対策課

個別基準

(1) ア 住宅（常時使用する独立住宅）の建設の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。

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	1. 事業区域内の森林が1ヘクタールを超える場合、残置森林又は造成森林・緑地の割合は、20パーセント以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	2. 事業区域内の開発行為に係る森林の面積が20ヘクタール以上の場合、原則として幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林・緑地を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	3. 開発行為に係る1箇所当たりの面積は、おおむね20ヘクタール以下とし、事業区域内にこれを複数造成する場合は、その間に、幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林・緑地を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
施設	1. 分譲地等の敷地面積は、次によること。 ア 市街化区域（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）においては、1区画当り165平方メートル以上とすること。 イ ア以外の地域においては、1区画当りおおむね200平方メートル以上とすること。ただし、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）が条例等で定められているときは、当該最低敷地面積以上とすること。	法令基準	開発行為に係る1区画の宅地面積について（昭和60年10月22日付け土地第251号静岡県都市住宅部長通知）、開発許可に係る住宅地の1区画の規模について（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）	建築土地対策課
	2. 給水量は、1人1日最大給水量を300リットル以上として算出すること。	法令基準	都市計画法第33条第1項第4号	水道維持課 建築土地対策課
	3. ごみ集積所を設置する場合は、予め設置場所・規模・構造等を市と協議すること。	法令基準	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2条の4、第6条、第6条の2第4項	廃棄物対策課
	4. 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は次によることとし、地下浸透放流は行わないこと。 ア 公共下水道予定処理区域内にあつては、公共下水道の事業計画によること。 イ 公共下水道予定処理区域外にあつては、公共下水道事業計画との調整を図り、各区画ごとに小型合併処理浄化槽を設置すること。	行政指導		河川課 下水道建設課 生活排水対策課
	5. 開発区域の居住者が、町内会（区）へ加入できるよう町内会（区）と協議し、また、居住者に対し町内会（区）への加入について促すこと。また、開発区域の居住者の加入する町内会（区）がない場合には、町内会（区）の新設に配慮すること。	行政指導		まちづくり課

区 分	個別基準	種 別	根 拠 法 令 等	担当課
その他	1. 販売を開始する時期は、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の確認があった後でなければならない。	法令基準	宅地建物取引業法第33条、第36条	建築土地対策課
	2. 施行区域内に市街化調整区域の農地が含まれる場合には、その農地部については、原則として土地のみの分譲を行わないこと。	法令基準	農地法(昭和27年法律第229号)第4条、第5条、農地法施行規則(昭和27年農林省令第79号)第47条、第57条	農業委員会事務局
	3. 消防水利の基準により消火栓、防火水槽等を設置し、火災の予防に十分配慮すること。なお、消防本部と協議すること。	法令基準	消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係る基準、都市計画法施行令第25条第1項第8号	(消)警防課 (消)予防課 建築土地対策課

個別基準

(1) イ 集合住宅（マンション・共同住宅）の建設の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。

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	1. 事業区域内の森林が1ヘクタールを超える場合、残置森林又は造成森林・緑地の割合は、20パーセント以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	2. 事業区域内の開発行為（森林法）に係る森林の面積が20ヘクタール以上の場合、原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林・緑地を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	3. 市街化区域以外の区域における5ヘクタール以上の土地利用事業にあっては、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、原則として50パーセント以下であること。ただし、防災上又は環境保全上現状のまま存置することが適当でないと認められる荒地その他の土地を緑化するために造成する場合は、当該造成地の面積は、現状の地形を変更する土地の面積に算入しない。	行政指導		建築土地対策課
	4. 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		建築土地対策課
	5. 現況地盤の傾斜度が30度以上の自然傾斜地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。ただし、公共施設を設置するため、又は突出状の土地について防災上の安全を図るために行う必要最小限の造成については、この限りではない。	行政指導		建築土地対策課
	6. 市街化区域以外の区域における5ヘクタール以上の土地利用事業にあって、施行区域が県道以上の道路に接する部分については、当該道路の側端より幅員10メートル以上の緩衝緑地が設置されていること。	行政指導		建築土地対策課
施設	1. 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は次によることとし、地下浸透放流は行わないこと。 ア 公共下水道予定処理区域内にあっては、公共下水道の事業計画によること。 イ 公共下水道予定処理区域外にあっては、公共下水道事業計画との調整を図り、合併処理浄化槽を設置すること。	行政指導		河川課 下水道建設課 生活排水対策課
	2. 給水量は、1人1日最大給水量を300リットル以上として算出すること。	法令基準	都市計画法第33条第1項第4号	水道維持課 建築土地対策課
	3. ごみ集積所については、市との協議に基づき必要に応じて設置すること。	法令基準	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2条の4、第6条、第6条の2第4項	廃棄物対策課
	4. 自動車駐車場については、原則として計画戸数1戸に対し1台以上の割合で確保すること。ただし、施行区域の敷地形態及び周辺の道路形態等により、特にやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。	行政指導		建築土地対策課

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
施設	5. 二輪車（自転車・バイク等）置き場については、計画戸数の5割以上の台数分を当該建築物の敷地内に確保すること。	行政指導		建築土地対策課
	6. 施行区域の面積が5ヘクタール以上の場合、公園は1箇所につき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箇所以上設置すること。	法令基準	都市計画法施行令第25条第7号、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第21条	建築土地対策課
	7. 開発区域の居住者が、町内会（区）へ加入できるよう町内会（区）と協議し、また、居住者に対し町内会（区）への加入について促すこと。また、開発区域の居住者の加入する町内会（区）がない場合には、町内会（区）の新設に配慮すること。	行政指導		まちづくり課
	8. 機械式駐車装置を設置する場合は、国土交通大臣認定装置と同等の安全性を有する装置とすること。	行政指導	機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン（平成26年10月改定 国土交通省）、機械式立体駐車場の安全対策の強化及び適正利用の周知について（平成26年3月28日付け 国土交通省都市局街路交通施設課長通知）	都市計画課
道路	1. 認定道路及び認定外道路からの出入口の箇所数等は、必要最小限とし、道路管理者と協議すること。	法令基準	道路法第24条	建設総務課
	2. 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ともに、背後地への通行が可能になるよう措置されていること。	法令基準	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	建築土地対策課
その他	1. 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。また、建物に安全度の高い避難施設を設けること。なお、消防本部と協議すること。	行政指導		(消)警防課 (消)予防課
	2. 消防水利の基準により消火栓、防火水槽等を設置し、火災の予防に十分配慮すること。なお、消防本部と協議すること。	法令基準	消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準、都市計画法施行令第25条第1項第8号	(消)警防課 (消)予防課 建築土地対策課
	3. 販売を開始する時期は、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可及び富士市土地利用事業の適正化に関する指導要綱第8条の承認があった後でなければならない。	法令基準	宅地建物取引業法第33条、第36条	建築土地対策課
	4. 事業者は、近隣関係住民の申し出があった場合には、計画の内容等について説明会等の方法により説明すること。なお、その説明会等の内容を記録した文書を富士市土地利用事業の適正化に関する指導要綱第6条の規定による申請時に添付すること。	行政指導		建築土地対策課
	5. 自転車等の大量の駐車需要を生じさせる施設の設置者は、当該施設の利用者のために必要な自転車駐車を設置するように努め、当該施設の外に自転車等が駐車されることのないようにすること。	行政指導		道路維持課

個別基準

(1) ウ 工場（生産施設を有する建物）の建設の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。

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	1. 事業区域内の森林が1ヘクタールを超える場合、残置森林又は造成森林・緑地の割合は、25パーセント以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	2. 事業区域内の開発行為（森林法）に係る森林の面積が20ヘクタール以上の場合は原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	3. 開発行為に係る1箇所当たりの面積は、おおむね20ヘクタール以下とし、事業区域内にこれを複数造成する場合は、その間に、幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
施設	1. 工場分譲等を行う場合の1区画当りの工場分譲面積は、原則として1,000平方メートル以上であること。	行政指導		産業政策課
	2. 敷地面積が9,000平方メートル以上又は建築面積が3,000平方メートル以上となる場合は、生産施設、緑地及び環境施設等については、工場立地法の準則値又は市準則値に適合すること。	法令基準	工場立地法第4条、工場立地法施行令第2条、工場立地に関する準則（昭和49年大蔵省、厚生省、農林省、通商産業省、運輸省告示第1号）、工場立地法第4条の2第1項の規定に基づく準則を定める条例	産業政策課
	3. 大気汚染、水質汚濁等の公害対策に留意し、維持管理の方法等を明確にするとともに、公害防止を積極的に図るための措置を講ずること。また、新技術に伴う各種化学物質の使用に当たっては、予め環境への影響について十分検討し、新たな公害を発生させないこと。	行政指導	環境基本法第8条第1項、静岡県環境基本条例（平成8年静岡県条例第24号）第6条第1項	環境保全課
	4. 給水量は、1人1日最大給水量を宿泊する者については300リットル以上、その他の者については120リットル以上として算出すること。	法令基準	都市計画法第33条第1項第4号	水道維持課 建築土地対策課
	5. 場内で大型車両が転回できる空地等を確保すること。	行政指導		建築土地対策課
	6. 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は次によることとし、地下浸透放流は行わないこと。 ア 公共下水道予定処理区域内にあつては、公共下水道の事業計画によること。 イ 公共下水道予定処理区域外にあつて工場分譲等を行う場合は、公共下水道事業計画との調整を図り、合併処理浄化槽を設置すること。 ウ 公共下水道予定処理区域外にあつて工場分譲等を行わない場合は、合併処理浄化槽を設置すること。	行政指導		河川課 下水道建設課 生活排水対策課

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
施設	7. 事業活動に伴い発生するごみ（廃棄物）等については、自らの責任において適正に処理することとし、その処理方法を明確にすること。	法令基準	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3条、第6条、第6条の2第4項、富士市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例第4条	廃棄物対策課
	8. 駐車場は、業務及び事業に必要な利用台数を確保すること。	行政指導		建築土地対策課
	9. 駐車マスの面積が500平方メートル以上の路外駐車場は、駐車場法施行令其他法令等で定める構造及び設備の技術的基準に適合したものであること。また、機械式の場合は、機械式駐車装置の構造及び設備並びに安全機能に関する基準によること。なお、工事着手前に市と協議し、必要に応じて届出を行うこと。	法令基準	駐車場法（昭和32年法律第106号）第11条、第12条、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第11条、第12条、駐車場法施行規則第4条第1項	都市計画課
	10. 施行区域の面積が5ヘクタール以上の工場用地分譲を行う場合の公園、緑地又は広場の合計は、施行区域の面積の6パーセント以上とすること。	法令基準	都市計画法施行令第25条第7号、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第21条	建築土地対策課
	11. 10の場合において、公園（自己の業務の用に供するものを除く）の面積の合計は、施行区域の面積の3パーセント以上とすること。	法令基準	都市計画法施行令第25条第7号、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第21条	建築土地対策課
道路	1. 認定道路及び認定外道路からの出入口の箇所数等は、必要最小限とし、道路管理者と協議すること。	法令基準	道路法第24条	建設総務課
その他	1. 消防水利の基準により消火栓、防火水槽等を設置し、火災の予防に十分配慮すること。なお、消防本部と協議すること。	法令基準	消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準、都市計画法施行令第25条第1項第8号	(消)警防課 (消)予防課 建築土地対策課
	2. 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。また、建物に安全度の高い避難施設を設けること。	行政指導		(消)警防課 (消)予防課
	3. 販売を開始する時期は、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可及び富士市土地利用事業の適正化に関する指導要綱第8条の承認があった後でなければならない。	法令基準	宅地建物取引業法第33条第36条	建築土地対策課
	4. 従業員等の採用については、地元住民を優先するものであって、その方法等が明示されていること。	行政指導		建築土地対策課
	5. 市が行う公害防止に関する施策に協力するとともに、必要に応じて市あるいは地元との間で公害防止協定を締結すること。	行政指導		環境保全課
	6. 自転車等の大量の駐車需要を生じさせる施設の設置者は、当該施設の利用者のために必要な自転車駐車を設置するように努め、当該施設の外に自転車等が駐車されることのないようにすること。	行政指導		道路維持課

個別基準

(1) エ 倉庫及び作業場（生産施設を有しない建物）の建設の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。

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	1. 事業区域内の森林が1ヘクタールを超える場合、残置森林又は造成森林・緑地の割合は、25パーセント以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	2. 事業区域内の開発行為（森林法）に係る森林の面積が20ヘクタール以上の場合には原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	3. 開発行為に係る1箇所当たりの面積は、おおむね20ヘクタール以下とし、事業区域内にこれを複数造成する場合は、その間に、幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
施設	1. 給水量は、1人1日最大給水量を宿泊する者については300リットル以上、その他の者については120リットル以上として算出すること。	法令基準	都市計画法第33条第1項第4号	水道維持課 建築土地対策課
	2. 場内で大型車両が転回できる空地等を確保すること。	行政指導		建築土地対策課
	3. 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は次によることとし、地下浸透放流は行わないこと。 ア 公共下水道予定処理区域内にあつては、公共下水道の事業計画によること。 イ 公共下水道予定処理区域外にあつては、公共下水道事業計画との調整を図り、合併処理浄化槽を設置すること。	行政指導		河川課 下水道建設課 生活排水対策課
	4. 事業活動に伴い発生するごみ（廃棄物）等については、自らの責任において適正に処理することとし、その処理方法を明確にすること。	法令基準	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3条、第6条、第6条の2第4項、富士市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例第4条	廃棄物対策課
	5. 駐車場は、業務及び事業に必要な利用台数を確保すること。	行政指導		建築土地対策課
道路	1. 認定道路及び認定外道路からの出入口の箇所数等は、必要最小限とし、道路管理者と協議すること。	法令基準	道路法第24条	建設総務課

区 分	個別基準	種 別	根 拠 法 令 等	担当課
その他	1. 消防水利の基準により消火栓、防火水槽等を設置し、火災の予防に十分配慮すること。なお、消防本部と協議すること。	法令基準	消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係る基準、都市計画法施行令第25条第1項第8号	(消)警防課 (消)予防課 建築土地対策課
	2. 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。また、建物に安全度の高い避難施設を設けること。	行政指導		(消)警防課 (消)予防課
	3. 自転車等の大量の駐車需要を生じさせる施設の設置者は、当該施設の利用者のために必要な自転車駐車を設置するように努め、当該施設の外に自転車等が駐車されることのないようにすること。	行政指導		道路維持課

個別基準

(1) オ 店舗及び事務所等の建設の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。

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	1. 事業区域内の森林が1ヘクタールを超える場合、残置森林又は造成森林・緑地の割合は、25パーセント以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
施設	1. 給水量は、1人1日最大給水量を120リットル以上として算出すること。	法令基準	都市計画法第33条第1項第4号	水道維持課 建築土地対策課
	2. 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は次によることとし、地下浸透放流は行わないこと。 ア 公共下水道予定処理区域内にあっては、公共下水道の事業計画によること。 イ 公共下水道予定処理区域外にあっては、公共下水道事業計画との調整を図り、合併処理浄化槽を設置すること。	行政指導		河川課 下水道建設課 生活排水対策課
	3. 事業活動に伴い発生するごみ（廃棄物）等については、自らの責任において適正に処理することとし、その処理方法を明確にすること。	法令基準	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3条、第6条、第6条の2第4項、富士市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例第4条	廃棄物対策課
	4. 駐車場は、業務及び事業に必要な利用台数を確保すること。	行政指導		建築土地対策課
	5. 郊外型のパチンコ店については、原則として遊戯機台数の6割以上の駐車台数を確保すること。	行政指導		建築土地対策課
	6. 化製場等に関する法律第9条第1項の規定による動物の飼養又は収容の許可を必要とする区域に化製場等に関する法律施行条例で規定する数の動物を飼養又は収容する店舗等を設置する場合、化製場等に関する法律施行細則に基づき動物の飼養又は収容の許可を受けること。	法令基準	化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第9条第1項、化製場等に関する法律施行条例（昭和59年静岡県条例第33号）第7条、化製場等に関する法律施行細則（平成11年富士市規則第10号）第9条第1項	環境総務課
	7. 駐車マスの面積が500平方メートル以上の路外駐車場は、駐車場法施行令その他法令等で定める構造及び設備の技術的基準に適合したものであること。また、機械式の場合は、機械式駐車装置の構造及び設備並びに安全機能に関する基準によること。なお、工事着手前に市と協議し、必要に応じて届出を行うこと。	法令基準	駐車場法（昭和32年法律第106号）第11条、第12条、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第11条、第12条、駐車場法施行規則第4条第1項	都市計画課
道路	1. 認定道路及び認定外道路からの出入口の箇所数等は、必要最小限とし、道路管理者と協議すること。	法令基準	道路法第24条	建設総務課

■一般土地利用編 オ 店舗及び事務所等

区 分	個別基準	種 別	根 拠 法 令 等	担当課
その他	1. 消防水利の基準により消火栓、防火水槽等を設置し、火災の予防に十分配慮すること。なお、消防本部と協議すること。	法令基準	消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係る基準、都市計画法施行令第25条第1項第8号	(消)警防課 (消)予防課 建築土地対策課
	2. 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。また、建物に安全度の高い避難施設を設けること。	行政指導		(消)警防課 (消)予防課
	3. 小売業を営むための店舗を建設するもので店舗面積の合計が500平方メートル以上1,000平方メートル以下の計画については、富士市中規模小売店舗の出店等に関する要領に基づく計画書を提出すること。	行政指導		商業労政課
	4. 小売業を営むための店舗を建設するもので、店舗面積の合計が1,000平方メートルを超えるものの計画については大規模小売店舗立地法に基づき、県に届け出をすること。	法令基準	大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第3条第1項、第5条第1項	商業労政課
	5. 自転車等の大量の駐車需要を生じさせる施設の設置者は、当該施設の利用者のために必要な自転車駐車を設置するように努め、当該施設の外に自転車等が駐車されることのないようにすること。	行政指導		道路維持課

個別基準

(1) カ 研修・研究施設等の建設の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。

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	1. 事業区域内の森林が1ヘクタールを超える場合、残置森林又は造成森林・緑地の割合は、25パーセント以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	2. 事業区域内の開発行為（森林法）に係る森林の面積が20ヘクタール以上の場合には原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	3. 開発行為に係る1箇所当たりの面積は、おおむね20ヘクタール以下とし、事業区域内にこれを複数造成する場合は、その間に、幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
	4. 市街化区域以外の区域における5ヘクタール以上の土地利用事業にあつて、施行区域が県道以上の道路に接する部分については、当該道路の側端より幅員10メートル以上の緩衝緑地が設置されていること。	行政指導		建築土地対策課
施設	1. 全体の施行区域面積が5ヘクタール以上で分譲する場合は、1区画の分譲面積は原則として10,000平方メートル以上とし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、20パーセント以内であること。	行政指導		建築土地対策課
	2. 給水量は、1人1日最大給水量を宿泊する者については300リットル以上、その他の者については120リットル以上として算出すること。	法令基準	都市計画法第33条第1項第4号	水道維持課 建築土地対策課
	3. 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は次によることとし、地下浸透放流は行わないこと。 ア 公共下水道予定処理区域内にあつては、公共下水道の事業計画によること。 イ 公共下水道予定処理区域外にあつては、公共下水道事業計画との調整を図り、合併処理浄化槽を設置すること。	行政指導		河川課 下水道建設課 生活排水対策課
	4. 事業活動に伴い発生するごみ（廃棄物）等については、自らの責任において適正に処理することとし、その処理方法を明確にすること。	法令基準	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3条、第6条、第6条の2第4項、富士市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例第4条	廃棄物対策課
	5. 駐車場は、業務及び事業に必要な利用台数分を確保すること。	行政指導		建築土地対策課

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
施設	6. 駐車マスの面積が500平方メートル以上の路外駐車場は、駐車場法施行令その他法令等で定める構造及び設備の技術的基準に適合したものであること。また、機械式の場合は、機械式駐車装置の構造及び設備並びに安全機能に関する基準によること。なお、工事着手前に市と協議し、必要に応じて届出を行うこと。	法令基準	駐車場法（昭和32年法律第106号）第11条、第12条、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第11条、第12条、駐車場法施行規則第4条第1項	都市計画課
道路	1. 認定道路及び認定外道路からの出入口の箇所数等は、必要最小限とし、道路管理者と協議すること。	法令基準	道路法第24条	建設総務課
	2. 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ともに背後地への通行が可能になるよう措置されていること。	法令基準	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	建築土地対策課
その他	1. 消防水利の基準により消火栓、防火水槽等を設置し、火災の予防に十分配慮すること。なお、消防本部と協議すること。	法令基準	消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準、都市計画法施行令第25条第1項第8号	(消)警防課 (消)予防課 建築土地対策課
	2. 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。また、建物に安全度の高い避難施設を設けること。なお、消防本部と協議すること。	行政指導		(消)警防課 (消)予防課
	3. 販売を開始する時期は、防災工事完了届の受理後であること。	行政指導		建築土地対策課
	4. 自転車等の大量の駐車需要を生じさせる施設の設置者は、当該施設の利用者のために必要な自転車駐車を設置するように努め、当該施設の外に自転車等が駐車されることのないようにすること。	行政指導		道路維持課

個別基準

(1) キ 墓園等 (この基準において墓地、霊園も同意語として用いる。) の建設は、市の総合的な土地利用計画に基づき、静寂な環境にその位置を配慮し、墓園の諸施設は、周囲に及ぼす影響を考慮し、風致美観に留意して計画するものとし、墓園等の建設の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。

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	1. 事業区域内の森林が1ヘクタールを超える場合、残置森林又は造成森林・緑地の割合は、50パーセント以上とすること。この場合において、残置森林の割合は、40パーセント以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について(平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。)	林政課
	2. 事業区域の面積が5ヘクタール以上の場合、原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置すること。この場合において、残置森林は原則として幅おおむね20メートル以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について(平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。)	林政課
	3. 市街化区域以外の区域における5ヘクタール以上の土地利用事業にあって、施行区域が県道以上の道路に接する部分については、当該道路の側端より幅員10メートル以上の緩衝緑地が設置されていること。	行政指導		建築土地対策課
	4. 開発行為(森林法)に係る1箇所当たりの面積は、おおむね5ヘクタール以下とし、事業区域内に複数造成する場合は、その間に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置すること。この場合において、残置森林は原則として幅おおむね20メートル以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について(平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。)	林政課
	5. 墓地の設置場所は、飲料水を汚染するおそれがない等公衆衛生の見地から支障がないと認められる場所であること。	法令基準	墓地、埋葬等に関する法律施行細則第7条第1項第1号	環境総務課
	6. 墓地の設置場所は、地すべり、出水等災害のおそれの少ない場所であること。	法令基準	墓地、埋葬等に関する法律施行細則第7条第1項第2号	環境総務課
	7. 新たに墓地を設置する場合にあっては、申請地の境界線と現に人が居住する建物、学校、児童福祉施設、病院、診療所、老人福祉施設その他これらに類する施設との距離が50メートル以上ある場所であること。	行政指導	富士市墓地の経営許可等に関する指導要綱第3条・第1項第2号	環境総務課
施設	1. 5ヘクタール以上の墓地の墳墓面積の総計は、全墓地面積の3分の1以下であること。	法令基準	墓地、埋葬等に関する法律施行細則第8条第2項第1号	環境総務課
	2. 5ヘクタール以上の墓地は、墳墓1区画当たりの面積が3平方メートル以上であること。	法令基準	墓地、埋葬等に関する法律施行細則第8条第2項第3号	環境総務課
	3. 給水量は、1人1日最大給水量を墓参者については、30リットル以上、従業員については120リットル以上、宿泊者については300リットル以上として算出すること。	法令基準	都市計画法第33条第1項第4号	水道維持課 建築土地対策課

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
施設	4. 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は次によることとし、地下浸透放流は行わないこと。 ア 公共下水道予定処理区域内にあつては、公共下水道の事業計画によること。 イ 公共下水道予定処理区域外にあつては、公共下水道事業計画との調整を図り、合併処理浄化槽を設置すること。	行政指導		河川課 下水道建設課 生活排水対策課
	5. ごみ（廃棄物）等については、自らの責任において適正に処理することとし、その処理方法を明確にすること。	法令基準	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3条、第6条、第6条の2第4項、富士市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例第4条	廃棄物対策課
	6. 管理事務所、便所及び駐車場が設けられていること。ただし、周辺の状況により必要がないと認められる場合は、その限りでない。	法令基準	墓地、埋葬等に関する法律施行細則第8条第1項第4号	環境総務課
	7. 駐車場は、墳墓の区画数に100分の10を乗じて得た数以上の駐車区画数を墓地内（当該墓地内に駐車場を設けることが困難であると市長が特に認めた場合であつては、当該墓地に接した場所）に有するものとする。	行政指導	富士市墓地の経営許可等に関する指導要綱第4条第1項第5号	環境総務課
	8. 墓地の境界には、垣根等が設けられていること。ただし、土地の状況により必要がないと認められる場合は、この限りでない。	法令基準	墓地、埋葬等に関する法律施行細則第8条第1項第1号	環境総務課
	9. ごみ処理設備、給水設備及び排水溝が設けられていること。ただし、公衆衛生上支障がないとみとめられる場合は、この限りでない。	法令基準	墓地、埋葬等に関する法律施行細則第8条第1項第3号	環境総務課
	10. 5ヘクタール以上の墓地の周辺には、かん木等を配置した適切な緑地帯が設けられ、墓地内には緑地が適正に配置されていること。	法令基準	墓地、埋葬等に関する法律施行細則第8条第2項第2号	環境総務課
	11. 垣根等は、おおむね1.6メートルを標準とする高さの密生した樹木、ブロック塀等によるものであること。	行政指導	富士市墓地の経営許可等に関する指導要綱第4条第1項第1号	環境総務課
	12. 垣根等の設置に際しては、墳墓の区画からおおむね2メートルの緩衝地を設けること。	行政指導	富士市墓地の経営許可等に関する指導要綱第4条第1項第2号	環境総務課
	13. 周囲が樹木等で囲われ垣根等を設ける必要が無い場合は、墓地の区域が確認できるようにすること。	行政指導	富士市墓地の経営許可等に関する指導要綱第4条第1項第3号	環境総務課
	14. 墳墓の1区画当りの平均面積は、1平方メートル以上であること。	行政指導	富士市墓地の経営許可等に関する指導要綱第4条第1項第4号	環境総務課

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
道路	1. 認定道路及び認定外道路からの出入口の箇所数等は、必要最小限とし、道路管理者と協議すること。	法令基準	道路法第24条	建設総務課
	2. 施行区域が5ヘクタール以上の場合においては、幹線道路は原則として大型車通行可能な認定道路に接続していること。また、幹線となる主要園路の幅員は6メートル以上とし、必要な箇所に駐車場を設けること。墓域内道路は、幅員2メートルを標準とすること。	法令基準	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	建築土地対策課
	3. 個々の墳墓に接し、かつ、支障なく墓参をすることができる通路を設けること。ただし、構造設備が特殊であり必要がないと認められる場合は、この限りでない。	法令基準	墓地、埋葬等に関する法律施行細則第8条第1第2号	環境総務課
その他	1. 販売を開始する時期は、防災工事完了届の受理後であること。	行政指導		建築土地対策課
	2. 消火栓、防火水槽等を設置し、火災の予防に十分配慮すること。なお、消防本部と事前に協議すること。	法令基準	消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係る基準(以下「消防水利の基準」という。)、都市計画法施行令第25条第1項第8号	(消)警防課 (消)予防課 建築土地対策課
	3. 設置者は、申請地に隣接する土地所有者及び地元自治会に対し、墓地、埋葬等に関する法律に基づく申請の前に墓地設置計画の概要を説明すること。	行政指導	富士市墓地の経営許可等に関する指導要綱第6条	環境総務課

個別基準

(1) ク 駐車場（駐車場法にかかる駐車場は除く。）及び資材置場の造成の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。

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	1. 事業区域の森林が1ヘクタール以上を超える場合において、残置森林又は造成森林・緑地の割合は、25パーセント以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。）	林政課
施設	1. 事業活動に伴い発生するごみ（廃棄物）等については、自らの責任において適正に処理することとし、その処理方法を明確にすること。	法令基準	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3条、第6条、第6条の2第4項、富士市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例第4条	廃棄物対策課
	2. 駐車場については、次の基準に適合すること。 ア 敷地内の舗装については、透水性を考慮すること。 イ 駐車場の区画割は、白線又はトラロープ等で明確にすること。 ウ 敷地への照明等の設置に当たっては、周囲の環境に支障のないよう計画すること。（位置、明るさ等） エ 出入口は原則として2箇所以内とし、施錠できる構造とすること。	行政指導		建築土地対策課
	3. 資材置場については、次の基準に適合すること。 ア 敷地外周部は、耐久性を有する外柵を施工し、景観に配慮すること。 イ 上記アの施設が破損等した場合は、ただちに修復すること。 ウ 油分等が付着している機械等の資材置場における雨水処理については、油水分離槽を設置して行うこと。 エ 出入口は原則として2箇所以内とし、施錠できる構造とすること。	行政指導		建築土地対策課
	4. 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理は次によることとし、地下浸透放流は行わないこと。 ア 公共下水道予定処理区域内にあつては、公共下水道の事業計画によること。 イ 公共下水道予定処理区域外にあつては、公共下水道事業計画との調整を図り、合併処理浄化槽を設置すること。	行政指導		河川課 下水道建設課 生活排水対策課
防災	1. のり面については種子吹き付け、張芝、筋芝等を施すなど現況に適した工法により崩壊防止を図ること。	行政指導		建築土地対策課
道路	1. 認定道路及び認定外道路からの出入口の箇所数等は、必要最小限とし、道路管理者と協議すること。	法令基準	道路法第24条	建設総務課
	2. 車両の出入りについては、交通安全対策を講ずること。	行政指導		建築土地対策課
その他	1. 火災の予防に十分配慮すること。なお、消防本部と協議すること。	法令基準	消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準、都市計画法施行令第25条第1項第8号	(消)警防課 (消)予防課 建築土地対策課

個別基準

(1) ケ 太陽光発電施設の建設の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。

区分	個別基準	種別	根拠法令等	担当課
環境	1. 事業区域内の森林が0.5ヘクタールを超える場合、残置森林又は造成森林の割合は、25パーセント（残置森林率は15パーセント）以上とすること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。） 太陽光発電施設の設置を目的とした開発行為の許可基準の運用細則について（令和元年12月24日付け元林整治第686号林野庁長官通達）	林政課
	2. 事業区域内の開発行為（森林法）に係る森林の面積が20ヘクタール以上の場合には原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林（おおむね30メートル以上の幅のうち一部又は全部は残置森林）を配置すること。また、稜線の一体性を維持するため、尾根部については、原則として残置森林を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。） 太陽光発電施設の設置を目的とした開発行為の許可基準の運用細則について（令和元年12月24日付け元林整治第686号林野庁長官通達）	林政課
	3. 開発行為に係る1箇所当たりの面積は、おおむね20ヘクタール以下とし、事業区域内にこれを複数造成する場合は、その間に、幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置すること。	法令基準	森林法第10条の2第2項第3号、開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号林野庁長官通達。） 太陽光発電施設の設置を目的とした開発行為の許可基準の運用細則について（令和元年12月24日付け元林整治第686号林野庁長官通達）	林政課
	4. 太陽光発電設備を適正に設置・管理することにより、地域との調和が図られた太陽光発電事業を適切に実施すること。	行政指導	太陽光発電設備の適正導入に向けたガイドライン、再生可能エネルギー電気の利用促進に関する特別措置法の「説明会及び事前周知措置実施ガイドライン」	環境総務課