

改正

昭和63年10月27日告示第75号
平成 3 年 3 月15日告示第18号
平成 5 年 9 月27日告示第86号
平成10年 9 月30日告示第93号
平成17年 3 月31日告示第59号
令和 3 年 3 月31日告示第98号

沼津市土地利用事業指導要綱

(目的)

第 1 条 この要綱は、土地利用事業の施行に関し、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における災害を防止するとともに、沼津市環境保全基本条例（昭和48年条例第30号）に基づく良好な環境の創造に努め、もって沼津市（以下「市」という。）の均衡ある発展に寄与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、教育施設、体育施設、遊技施設、資材置場、保養施設又は墓園等の建設の目的で行う一団の土地の区画形質の変更及び土石の採取、捨土、ごみ埋立、有姿分譲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) 事業主

土地利用事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。

(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。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、施行区域の面積が2,000平方メートル以上の土地利用事業（国又は地方公共団体の行う土地利用事業については特に必要と市長が認めたもの）について適用する。ただし、2,000平方メートル未満のものであつても環境の保全又は防災上影響を及ぼすものと市長が認めた場合は、この限りでない。

2 第 8 条、第 9 条、第10条及び第11条の規定は、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為の許可を受けた土地利用事業にあつては、適用しない。

3 第 1 項の規定にかかわらず、沼津市戸田及び沼津市井田においては、高さが15メートル以上のもの又は延べ面積が1,000平方メートル以上の建築物を建設する目的の土地利用事業について適用する。

(事業主の責務)

第 4 条 事業主は、土地利用事業の施行に当たっては、安全で良好な生活環境が適正に確保されるよう努めるとともに、静岡県（以下「県」という。）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 5 条 事業主は、土地利用事業に関する計画を策定しようとするときは、関係法令、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱、沼津市開発許可指導技術基準等に適合するようにしなければならない。

2 前項の規定に定めるもののほか、沼津市戸田及び沼津市井田における土地利用事業に関する計画を策定しようとするときは、別表の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 6 条 土地利用事業を施行しようとする事業主は、法令に基づく許可、認可等の申請又は届出をす

る前に、土地利用事業に関する承認申請書（第1号様式）を沼津市長（以下「市長」という。）に提出し、承認を受けなければならない。

（事前協議）

第6条の2 静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく事前協議を要する土地利用事業にあつては、前条の申請に先立つて、あらかじめ市長に協議し、その同意を得なければならない。

2 前項の協議の申し出をしようとする事業主は、土地利用事業に関する事前協議申請書（第1号様式の2）を市長に提出しなければならない。

（承認の効力）

第7条 第6条の承認は、事業主が工事に着手しないまま2年を経過したときは、その効力を失う。ただし、事業主の責めに帰すことのできない特別の事情がある場合は、この限りでない。

（地位の承継）

第8条 事業主が第6条の承認を受けた施行区域内に所在する土地に関する所有権その他事業主となる権利を譲渡しようとするときは、地位承継申請書（第2号様式）を市長に提出し、承認を受けなければならない。

2 第6条の承認を受けた事業主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（第3号様式）を市長に提出しなければならない。

（変更の承認）

第9条 事業主は、次に掲げる事項を変更しようとするときは、事前に市長と協議したのち、軽微な変更となるものを除き、変更承認申請書（第4号様式）を市長に提出し、承認を受けなければならない。

（1） 事業の目的

（2） 施行区域の位置及び面積

（3） 工事の設計内容

2 前項の軽微な変更とは、次の各号の一に該当するものをいう。

（1） 施設の変更を伴わない施行区域の縮少であつて、その面積の10パーセント以内のもの

（2） 防災施設（調整池、沈砂池、砂防えん堤等をいう。）の位置又は構造の変更を伴わない施設の変更であつて、次のアからウまでのいずれかに該当するもの

ア 道路及び水路については、起点、又は終点の変更を伴わない道路又は水路の中心線の変更であつて、その道路又は水路の幅員の2倍の範囲内のもの

イ 公園緑地については、アの変更に伴う変更であつて、その面積の縮少を伴わないもの

ウ その他防災上又は生活環境の保全上支障がないと市長が認めたもの

（工事の休廃止）

第10条 事業主が工事を1月以上休止し、又は廃止しようとするときは、工事休廃止承認申請書（第5号様式）を市長に提出し、承認を受けなければならない。この場合市長は、現状回復その他必要な条件を付することができる。

（届出）

第11条 事業主は、次の各号の一に該当する場合は、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つてはその代表者の氏名を変更したとき。 名称変更届（第6号様式）

（2） 工事施行者を変更したとき。 工事施行者変更届（第7号様式）

（3） 防災工事に着手し、及びその工事が完了したとき。 防災工事着手（完了）届（第8号様式）

（4） 防災工事以外の工事に着手し、及びその工事が完了したとき並びに中止した工事を再開したとき。 工事着手（完了・再開）届（第9号様式）

（5） 第9条第2項の軽微な変更をしようとするとき。 軽微変更届（第10号様式）

（災害補償等の措置）

第12条 市長は、事業主の行つた土地利用事業に起因して発生する災害に対処するため、事業主との間に災害補償等に関する協定を締結することができるものとする。

（工事の施工方法等に関する協定）

第13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、事業主との間に協定を締結することができる。

（調査）

第14条 市長は、事業主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、当該事業の対象となる土地その他の物件又は工事の状況を調査することができる。

（報告、勧告等）

第15条 市長は、事業主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、又は勧告若しくは助言することができる。

2 市長は、前項の規定による勧告又は助言をした場合、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、是正報告書（第11号様式）によつて行うものとする。

付 則

この要綱は、昭和52年6月1日から施行する。

付 則（昭和63年10月27日告示第75号）

この告示は、公示の日から施行する。

付 則（平成3年3月15日告示第18号）

この告示は、公示の日から施行する。

付 則（平成5年9月27日告示第86号）

この告示は、公示の日から施行する。

付 則（平成10年9月30日告示第93号）

この告示は、平成10年10月1日から施行する。

付 則（平成17年3月31日告示第59号）

この告示は、平成17年4月1日から施行する。

付 則（令和3年3月31日告示第98号）

（施行期日）

1 この告示は、令和3年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の際現に改正前の告示の様式（次項において「旧様式」という。）により使用されている書類は、この告示による改正後の様式によるものとみなす。

3 この告示の施行の際旧様式に基づいて作成した用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

別表（第5条関係）

1 土地利用事業は、静岡県土地利用基本計画及び従前の戸田村国土利用計画の趣旨に沿つて立地されるものであつて、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） 農業地域

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。

（2） 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区

次に掲げる森林の区域内における土地利用事業の施行は、極力これらの森林の区域外に施行させるものとする。

（ア） 地域森林計画において、樹根及び表土の保全に特に留意すべきものとして定められている森林

（イ） 飲用水、かんがい用水等の水源としての依存度の高い森林

（ウ） 地域森林計画において、自然環境の保全及び形成並びに保健休養のため伐採方法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
- (3) 自然公園地域
国立公園の特別地域における土地利用事業の施行は、原則として認めないものとする。
- (4) 前3号に掲げる地域以外の地域
県及び従前の戸田村国土利用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。
- 2 施行区域には、次に掲げる地域を含まないこと。
- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域
- (2) 文化財保護法（昭和22年法律第214号）及び静岡県文化財保護条例（昭和36年静岡県条例第
23号）に基づく指定文化財の所在する地域。ただし、風致景観に著しい影響を与えない事業、
公益上必要な事業及び保存管理計画に沿って認められる事業にあつては、この限りでない。
- (3) 海岸法（昭和31年法律第101号）に基づく海岸保全区域
- 3 施行区域には、原則として次に掲げる地域を含まないこと。
- (1) 土地改良事業等の農業に対する公共投資の対象となつた農地、集团的に存在している農地
及び農業生産力の高い農地
- (2) 林業整備等の林業公共投資の受益地
- (3) 県営林
- (4) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域
- (5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に基づく急傾斜地
崩壊危険区域
- (6) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく災害危険区域
- 4 施行区域内の民有地については、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6条の2第1項の規定による協議をする場合 民有地の面積の80パーセント（協議の申
出時においては、おおむね80パーセント）
- (2) 第6条又は第6条の2第2項の承認を受ける場合 民有地の面積の100パーセント（承認の
申請時においては、原則として100パーセント）
- 5 第6条の承認の申請に係る土地利用事業に関する工事は、原則として、同条の承認後5年以内
に完了するものであること。
- 6 別荘地等開発事業及び高さ15メートル以上の建築物の建設事業を施行しようとする事業主は、
第6条及び第6条の2第2項による申請書を提出する前に、利害関係者に対し説明会を開催し、
協議しなければならない。
- 7 前項の利害関係者の範囲は、次のとおりとする。
- (1) 別荘地等開発事業
- ア 開発地に隣接する土地、家屋所有者及び居住者
- イ 開発地からの排水により、著しい影響を受ける農林漁業関係団体
- ウ 開発工事により、特に交通上の影響を受ける者
- エ その他市長が特に影響を受けると認める者及び地域
- (2) 高さ15メートル以上の建築物の建設事業
- ア 日照が、冬至の午前8時から午後4時までの間において影響を受ける土地、家屋所有者及
び居住者
- イ 計画建物から水平距離で、建築物の高さの2倍の範囲内にある土地、家屋所有者及び居住
者
- ウ 眺望、風害等について、著しい影響を受けると認められる者
- エ テレビ電波の障害を受けると認められる者
- オ 開発工事により、特に交通上の影響を受ける者
- カ その他市長が特に影響を受けると認める者及び地域

年 月 日

（宛先） 沼津市長

申請者 住 所
氏 名
法人の場合
代表者名
（電話 ）

土地利用事業に関する承認申請書

別紙のとおり沼津市土地利用事業指導要綱に基づき、事業の承認を申請します。

記

土地利用の場所			
用 途 地 域		地 目	
面 積	m ²		
行 為 の 種 類			

申請書作成者（電話 ）

※ 幹事会 年 月 日

※ 委員会 年 月 日

※ 記載要領については、沼津市土地利用対策委員会運営要領、別記 1 の作成要領によること。

年 月 日

（宛先） 沼津市長

申請者 住 所
氏 名
法人の場合
代表者名
（電話 ）

土地利用事業に関する事前協議申請書

別紙のとおり沼津市土地利用事業指導要綱に基づき、事前協議を申請します。

記

土地利用の場所			
用 途 地 域		地 目	
面 積	m ²		
行 為 の 種 類			

申請書作成者（電話 ）

※ 幹事会 年 月 日

※ 委員会 年 月 日

※ 記載要領については、沼津市土地利用対策委員会運営要領、別記 1 の作成要領によること。

地 位 承 継 申 請 書

年 月 日	
(宛先) 沼津市長	
申請者	
地位を譲り渡そうとする者	
住 所	
氏 名	
地位を譲り受けようとする者	
住 所	
氏 名	
(電話)	
沼津市土地利用事業指導要綱に基づき、地位承継の承認を申請します。	
承 認 年 月 日	年 月 日 第 号
事業の種別・名称	面 積 m ²
所 在 地	
申 請 の 理 由	
債権・債務の承継 内 容	
譲受人の資本金	

- (注) 譲受人の提出書類
- 1 市との協定書及び災害補償に関する協定書
 - 2 工事完成保証人
 - 3 経歴又は実績書
 - 4 当該事業の資金計画及び管理計画

地 位 承 継 届

年 月 日	
(宛先) 沼津市長	
承継した事業主の住所	
氏名又は名称	
(電話)	
沼津市土地利用事業指導要綱に基づき、事業主の地位を承継したので届け出ます。	
承認年月日	年 月 日 第 号
事業の名称	面積 m ²
所 在 地	
旧事業主の住所	
旧事業主氏名又は名称	
承継の理由	

(注) 市との協定書添付のこと。

変 更 承 認 申 請 書

年 月 日

(宛先) 沼津市長

申請者住所

氏名又は名称

(電話)

沼津市土地利用事業指導要綱に基づき、変更の承認を申請します。

承認年月日	年 月 日 第 号
事業の名称 種 別	面積 m^2
所 在 地	
変更の理由	
工事の設計	別添のとおり

(注) 変更に係る部分の平面図、構造図及び変更対照表を添付すること。(平面図は、新・旧の計画を色分けして1葉に記入すること。)

工 事 休 廃 止 承 認 申 請 書

年 月 日

(宛先) 沼津市長

申請者住所

氏名又は名称

(電話)

沼津市土地利用事業指導要綱に基づき、事業に係る工事を休止・廃止したいので承認を申請します。

承認年月日	年 月 日 第 号
事業の種別	
工事休廃止 予定年月日	年 月 日 中止の場合 工事再開予定日 年 月 日
工事を休廃止する区域の面積	
休廃止の理由	
休廃止に伴う今後の措置	

(注) 休廃止区域を明示した平面図を添付すること。

名 称 変 更 届

年 月 日 (宛先) 沼津市長 事業主住所 氏名又は名称 (電話) 名称を変更しましたので次のとおり届け出ます。	
承認年月日	年 月 日 第 号
事業の種別	面積 m ²
所 在 地	
旧 名 称	

工 事 施 行 者 変 更 届

年 月 日

(宛先) 沼津市長

事業主住所

氏名又は名称

(電話)

沼津市土地利用事業指導要綱に基づき、工事施行者の変更について下記のとおり
届け出ます。

記

承認年月日	年 月 日 第 号	
事業の名称	面積	m ²
所在地		
変更年月日		
工事 施行 者	住 所	
	氏名又は 名 称	
	連絡場所	(電話)
変更の理由		

防災工事着手（完了）届

		年 月 日
(宛先) 沼津市長		
		事業主住所
		氏名又は名称
		(電話)
沼津市土地利用事業指導要綱に基づき、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 第 号	
事業の種別・名称		
所在地		
防災工事の着手 (完了) 年月日	年 月 日 着手 年 月 日 完了 (予定)	
沈砂池、調整池の 基 数		
その他の防災施設		
工事 施行 者	氏 名 住 所 連絡場所	(電話)
現場 管理 者	氏 名 住 所 連絡場所	(電話)

(注) 1 施設ごとの工程表を一葉にまとめ添付すること。

2 許・認可等の写を添付すること。

工事着手（完了・再開）届

年 月 日

(宛先) 沼津市長

事業主住所

氏名又は名称

(電話)

沼津市土地利用事業指導要綱に基づき、工事の着手（完了・再開）について下記のとおり届け出ます。

記

承認年月日	年 月 日 第 号
事業の種別・名称	
所在地	
工事の（着手、完了、再開）年月日	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
	連絡場所 (電話)

(注) 1 工事着手の場合は、工程表及び個々の法令に基づく許・認可の写を添付すること。

2 工程表には、工程が図面と対比できるような計画図（略図）を添付すること。

軽 微 変 更 届

年 月 日

(宛先) 沼津市長

事業主住所

氏名又は名称

(電話)

沼津市土地利用事業指導要綱に基づき、軽微な変更について下記のとおり届け出ます。

記

承認年月日	年 月 日 第 号
事業の名称・種別	面積 m ²
所在地	
変更の理由	
工事の設計	別添のとおり

(注) 変更に係る部分の平面図、構造図を添付すること。

(平面図は、新旧の計画を色分けして1葉に記入すること。)

是 正 報 告 書

年 月 日 (宛先) 沼津市長 事業主住所 氏名又は名称 (電話) 年 月 日の現地査察において指示された点について、下記のとおり是正したので報告します。 記	
事業名	
所在地	
承認年月日	年 月 日 第 号
指示事項	
上記の実施事項 (関係図面添付) (のこと)	