

第3 個別基準

○関係法令等に基づく土地利用事業の主な個別基準は、次のとおりとする。

※下表・種別内の(法令基準)は、法令[法律・条例]による基準又は行政指導[要綱・要領等]による基準によるもの。

個 別 基 準	種 別	幹事会に係る担当課
(1) 環境・立地		
1 適正な土地利用を図るために、国土利用計画浜松市計画に整合した土地利用事業となるよう事業内容を検討し、計画に即した土地利用事業とすること。	行政指導	土地政策課
2 (1) 周辺景観に配慮した土地利用事業とすること。 (2) 景観法及び景観条例に基づく届出対象行為に係る景観形成基準を遵守すること。 (3) 地区計画の区域内においては、地区整備計画を遵守すること。 (4) 屋外広告物を設置するときは、浜松市屋外広告物条例を遵守すること。	(法令基準)	土地政策課 北部都市整備事務所 ※(4)は除く
3 環境基本条例に定める事業者の責務に則り、以下のいずれかのことに取り組むこと。 (1) 次のことに取り組むこと ア 事業活動に伴う環境への負荷の低減、環境の保全及び創造に積極的に努めるとともに、市が行う環境の保全及び創造に関する施策に協力すること。 イ 生物多様性の保全のため、動植物の生息・生育環境への影響に配慮すること。 ウ 省エネルギー技術の導入等により温室効果ガスの排出抑制に配慮すること。 エ 資源の有効利用、グリーン購入等に配慮すること。 (2) 環境配慮指針に基づき、環境保全措置に取り組むこと。	行政指導	環境政策課
4 自然環境の保全のため、自然破壊の防止及び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。 (1) 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。 (2) 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。 (3) 緑地の形成は次により行い、詳細については別途、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。 (4) 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、周囲の道路及び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)	土地政策課

個 別 基 準	種 別	幹事会に係る担当課
<p>5 1ヘクタール^{*1}を超える5条森林^{*2}を開発するときは、浜松市林地開発許可審査基準等に適合するものとし、別途協議するものとする。</p> <p>(※1) 太陽光発電施設を設置する場合は0.5ヘクタール (※2) 森林法第5条に定める地域森林計画対象森林</p>	(法令基準)	林業振興課
<p>6 1ヘクタール以下の5条森林を伐採するときは、協議するものとする。</p>	(法令基準)	林業振興課 (中央区・浜名区) 林業振興課：天竜森林事務所 (天竜区)
<p>7 水資源の確保を図るため、市及び地元等で管理されている水道等の水源に影響を及ぼさないよう配慮すること。</p>	行政指導	水道工事課 北部上下水道課 天竜上下水道課
<p>8 地盤沈下等の公害防止のため、雨水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。</p>	行政指導	環境保全課
<p>9 井戸の設置及び地下水の利用に当たっては、地下水の水位低下や塩水化に配慮すること。また、地下水の採取に係る県条例、市条例を遵守すること。</p>	(法令基準)	環境保全課
<p>10 計画面積が一定の規模 (3,000平方メートル又は有害物質使用履歴のある土地等の場合900平方メートル) 以上の場合、土壌汚染対策法を遵守し、別途確認すること。</p>	(法令基準)	環境保全課
<p>11 各種公害関係法令を遵守し、建設工事及び事業活動を適正に行うこと。</p>	(法令基準)	環境保全課
<p>12 事業活動に伴う公害対策に留意するとともに、市が行う公害防止に関する施策に協力すること。</p>	行政指導	環境保全課
<p>13 省資源、省エネルギー、再生可能エネルギーの利用に配慮すること。</p>	行政指導	カーボンニュートラル推進事業本部 建築行政課
<p>14 指定区域 (最終処分場跡地) に該当するか確認すること。指定区域に該当する場合は、事前に土地の形質変更の届出について協議すること。</p>	(法令基準)	産業廃棄物対策課
<p>15 廃棄物処理施設の設置に当たっては、浜松市廃棄物適正処理指導要綱に定める立地の基準を遵守すること。</p>	行政指導	産業廃棄物対策課

個 別 基 準	種 別	幹事に係る担当課
(2) 施設・構造		
<p>1 技術基準は浜松市開発指導基準等により関係部署と協議すること。</p>	(法令基準)	土地政策課 公園管理事務所 建築行政課 北部都市整備事務所 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所 農地整備課
<p>2 緑化については関係部署と協議すること。 なお、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工場の場合、緑地及び環境施設等については、工場立地法の基準を遵守すること。</p>	(法令基準)	企業立地推進課 緑政課
<p>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、特定化学物質や新技術に伴う各種化学物質の使用に当たっては、あらかじ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。</p>	(法令基準)	環境保全課 下水道施設課 天竜上下水道課
<p>4 屋外照明設備等の設置にあたっては、光害対策に配慮すること。</p>	行政指導	環境保全課
<p>5 駐車場については、次の基準に適合すること。 (1) 業務及び事業に必要な利用台数分を確保すること。 (2) 駐車マスの大きさ・通路幅等は適正に確保すること。 (3) 敷地内の舗装については、透水性を考慮すること。 (4) 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。 (5) 照明灯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。 (6) 車両出口の視距を確保すること。 (7) 路外駐車場で自動車の駐車のために供する部分の面積が500平方メートル以上であるものの構造及び設備は駐車場法の技術的基準を遵守すること。</p>	(法令基準)	環境保全課 産業振興課 交通政策課 建築行政課 北部都市整備事務所
<p>6 場内で大型車両が転回できる空地等を確保すること。</p>	行政指導	産業振興課 企業立地推進課 土地政策課
<p>7 宅地分譲、共同住宅建築に伴い、家庭から排出される一般廃棄物の収集を市に希望することとなる場合は、ごみ集積所の設置の有無、設置の場合の設置場所・規模等を、収集担当事業所及び関係者と協議し、その処理方法を明確にすること。</p>	(法令基準)	南部清掃センター（旧南区） 北部収集窓口センター（旧中区・旧東区） 平和清掃事業所（旧西区・旧北区） 浜北清掃センター（旧浜北区） 天竜清掃事業所（天竜区）

個 別 基 準	種 別	幹事会に係る担当課
8 ごみ集積所を設置する場合、その用地の寄附を市に希望する場合は浜松市ごみ集積所用地の寄附及び自治会への貸付けに関する取扱要綱によること。	行政指導	一般廃棄物対策課
9 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)	一般廃棄物対策課 産業廃棄物対策課
10 水道施設の設置については、水道事業管理者と協議し、維持管理の方法等が明確にされていること。	(法令基準)	水道工事課 北部上下水道課 天竜上下水道課
11 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。 (1) 公共下水道事業計画区域内にあっては、公共下水道の事業計画によること。 (2) 公共下水道事業計画区域外にあっては、し尿と生活雑排水を併せて処理する合併処理浄化槽を設置すること。	(法令基準)	建築行政課 お客さまサービス課 下水道工事課 北部上下水道課 天竜上下水道課
12 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	環境保全課 土地政策課 お客さまサービス課 北部上下水道課 天竜上下水道課 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
13 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)	土地政策課 お客さまサービス課 北部上下水道課 天竜上下水道課 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
14 機械等に付着している油分が排水施設に流出する恐れがある場合には、油水分離槽を設置すること。	(法令基準)	環境保全課 農地整備課 下水道施設課 北部上下水道課 天竜上下水道課
15 土地利用区域内外に必要な道路反射鏡、防護柵、道路照明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	道路企画課 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
16 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	土地政策課

個 別 基 準	種 別	幹事会に係る担当課
17 (1) ユニバーサルデザイン条例に基づき、すべての人が安心、安全で快適に利用することができるようユニバーサルデザインに配慮した施設整備に努めること。 (2) 数値基準等は、公共建築物ユニバーサルデザイン指針を参考にすること。	(法令基準) 行政指導	UD・男女共同参画課

(3) 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)	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
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がたてられていること。	(法令基準)	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
3 放流河川に支障を及ぼすと認められる場合は、「参考資料2」による調整池を設置すること。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、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、年超過確立雨量の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	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
4 3の場合において、地質、地下水位等他への影響が少なく調整池と同等の効果が期待できる場合にあっては、調整池の一部を浸透型施設とすることができる。	行政指導	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
5 排水路は原則として開渠とすること。ただし河川管理者がやむを得ないと認めるときは、構造等について別途協議すること。	(法令基準)	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
6 当該土地利用事業に伴う雨水を既設調整池又は下水道等へ流導入できる場合の施行地域内の排水施設は、放流先の管理者と協議すること。	(法令基準)	お客さまサービス課 下水道工事課 北部上下水道課 天竜上下水道課 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
7 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。 (1) 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途協議すること。 (2) 地形地質等により砂防堰堤を設置できない場合は、沈砂池を設置することとし、構造等は別途協議すること。	(法令基準)	土地政策課 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所

個 別 基 準	種 別	幹事会に係る担当課
8 河川が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	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
9 盛土によって生じる20メートル以上の長大なり面には、原則としてのり長の3分の1以上は、擁壁工、のり枠工等の永久構造物を設置すること。	(法令基準)	土地政策課
10 地滑り防止工・沈下防止工は、次により行うこと。 (1) 傾斜地・崖地を切土又は盛土しようとする場合は地滑りの有無を、軟弱地盤である場合には沈下の有無に特に注意を払って検討し、地質上の安全性の確認を行うこと。 (2) 必要に応じて十分な地盤支持力等が得られる防止工法を採用すること。	行政指導	土地政策課 建築行政課 北部都市整備事務所 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
11 (1) 傾斜地・崖地に新たな荷重が作用する構造物を築造しようとする場合は、崖崩れ、地滑り等を助長することの無いよう十分配慮すること。 (2) 傾斜地・崖地等へ計画する場合の雨水流出調整は、下流部への土石流災害を助長することの無いよう十分配慮すること。	行政指導	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所

(4) 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)	農地整備課 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
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、原則として道路構造令に適合したものであること。	(法令基準)	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
3 施行区域内の排水等(汚水雨水又は土砂等)は、道路管理者と事前に協議が行われたものを除き、認定道路の施設(側溝等)に排出しないこと。	(法令基準)	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
4 施行区域内の道路は、舗装すること。	行政指導	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
5 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	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所

個別基準	種別	幹事に係る担当課
6 接道する浜松市の管理する道路からの出入口については「参考資料3」によること。なお、それ以外は、その管理者と協議すること。	行政指導	道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所 農地整備課
7 大量の車両の出入が予想される施設への進入・退出経路を定めること。	(法令基準)	土地政策課 産業振興課 交通政策課 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所

(5) 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)	土地政策課
2 区域に隣接する土地所有者等、関係地域への影響を配慮し、関係地域住民の理解を得ること。	行政指導	土地政策課
3 施行区域内に国有地が介在している場合は、工事の竣工までに国有財産の処理手続を完了すること。	(法令基準)	農地利用課 農地利用課 北部農地利用G 農地利用課 浜北農地利用G 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所
4 跡地利用については、次により行うこと。 (1) 周囲の環境に適した跡地利用を図ること。 (2) 農地としての跡地利用を図る場合の覆土は、耕作に適した土質のものを作付けする作物に支障がないよう覆土し、耕作者と充分協議すること。 (3) 工場等の跡地を利用する場合、有害物質等による土壌、地下水等への汚染状況の実態把握に努めること。 (4) その他の跡地利用を図る場合の覆土厚については、別途協議すること。	行政指導	環境保全課 農地利用課 農地利用課 北部農地利用G 農地利用課 浜北農地利用G 土地政策課 引佐支所 三ヶ日支所 春野支所 佐久間支所 水窪支所 龍山支所
5 消防水利の基準に該当する防火水槽及び消火栓の設置並びに消防活動用空地を確保すること。	行政指導	消防局警防課
6 農業用用水路及び農業用排水路、又は認定農道他を利用するにあたっては、当該施設管理者と協議すること。	行政指導	農地整備課
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)	土地政策課

個 別 基 準	種 別	幹事会に係る担当課
8 事業計画の策定にあたり、施行区域内における文化財の所在の有無を確認し、文化財が所在する場合は、文化財課とその取扱いについて協議すること。	(法令基準)	文化財課
9 工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、現状を変更することなく、文化財課へ直ちに連絡し、対応を協議すること。	(法令基準)	文化財課
10 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)	土地政策課
11 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等がとれていること。	行政指導	道路企画課 道路保全課 中央土木整備事務所 浜名土木整備事務所 天竜土木整備事務所 健康安全課
12 周辺の農業に支障が生じないように配慮すること。	(法令基準)	農地利用課 農地利用課 北部農地利用G 農地利用課 浜北農地利用G
13 市内において出力20kW以上の事業用太陽光発電設備（建築物へ設置するものを除く。）を設置する場合は、「浜松市太陽光発電施設に関するガイドライン」の内容に沿って、適切に事業を実施すること。	行政指導	カーボンニュートラル推進事業本部