

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱

平成12年4月1日

(目的)

第1条 この要綱は、市域における土地利用事業の施行に関する必要な基準に基づき、その適正な施行を誘導することにより、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努め、もって住民福祉の向上と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：浜松市の区域内で施行される次のいずれかに該当する事業をいう。
 - ア 建築物（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第10号の建築物を言う。以下同じ。）の新築、改築、若しくは増築又は特定工作物（同条第11項の特定工作物を言う。以下同じ。）の新設、増設若しくは変更に関する事業
 - イ グラウンド、墓園、駐車場又は資材置場の造成、産業廃棄物の埋立、林地開発、太陽光発電施設の設置又はその他これらに類する事業
- (2) 施行区域：土地利用事業に係る土地（利用形態が相互利用と認められる一体性のあ
る一団の土地又は同一事業者による事業が同時にあるいは連続して行われる土地）の
区域をいう。
- (3) 事業面積：施行区域の実測面積（実測をしない場合には登記簿の面積）をいう。
ただし、施行区域に既存の建築物、外構、舗装その他の設備を引き続き利用する
部分がある場合には、当該部分の面積は含まない。
- (4) 事業者：土地利用事業に関する工事の請負契約等の発注者又は自らその工事を施工
する者をいう。
- (5) 工事施工者：土地利用事業に関する工事の請負人をいう。
- (6) 公共施設：道路、公園、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。

(適用除外)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げ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施行する土地利用事業。
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画
整理事業として施行する土地利用事業。
- (3) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1項に規定する市街地再開発事

業として施行する土地利用事業。

(4) その他市長が特に認める土地利用事業。

(事業者の協力)

第4条 事業者は、土地利用事業の施行に当たっては、施行区域周辺の自然環境、生活環境等に十分に配慮し、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、国、県及び市が実施する土地利用に関する施策に協力するものとする。

(土地利用事業計画書等の作成)

第5条 事業者は、次の各号に定めるいずれかの要件に該当する土地利用事業を施行しようとするときは、土地利用事業計画書（様式第1号－1）を作成するものとする。

なお、土地利用事業計画書の作成にあたっては、別にまとめる浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱関係資料の内容を十分に斟酌すること。

(1) 事業面積による要件

事業面積が、次の表に掲げる区域区分に応じてそれぞれ定める面積以上の土地利用事業。

ただし、市街化区域内において、都市計画法第29条第1項に規定する開発行為の許可を要する土地利用事業を施行しようとするときは、第2項に規定する土地利用事業報告書を作成するものとする。

区 域 区 分		面 積 要 件
都市計画区域内	市街化区域	2,000㎡
	市街化調整区域	5,000㎡
都市計画区域外		2,000㎡

（都市計画法第5条第1項に規定する都市計画区域、同法第7条第1項に規定する市街化区域及び市街化調整区域をいう。）

(2) 特定の個別法・事業等による要件（面積に関係なく適用するものとする。）

① 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第5条に規定する届出（新設する場合の届出に限る。）に係る土地利用事業。

② 廃棄物処理施設の設置及び変更（軽微なものは除く。）に係る土地利用事業。

ただし、排出業者が設置する中間処理施設で、自ら排出する廃棄物のみを事業所敷地内において処理する場合を除く。

③ 浜松市風力発電施設等の建設等（風力発電の施設及び施設建設に伴う送電線等付帯設備等）に関するガイドラインの適用を受ける土地利用事業。

④ マリーナ建設事業（プレジャーボートの基地としての専用の土地又は水面を有する施設で、水域施設、外郭施設、係留施設、上架施設、陸上保管施設、管理施設、駐車場及びクラブハウスその他のサービス施設の全部又は一部を備えるもの）に係る土地利用事業。

(3) その他市長が住民の福祉、生活環境又は自然環境の保全に著しく影響を及ぼすと認

める土地利用事業。

- 2 事業者は、前項各号に規定するもののほか、施行区域の面積が、前項第1号の表に掲げる区域区分に応じてそれぞれ定める面積以上の土地利用事業を施行しようとするときは、土地利用事業報告書（様式第1号－2）を作成するものとする。

ただし、施行しようとする土地利用事業が周辺の騒音、交通、排水その他の生活環境、自然環境へ及ぼす影響が著しく小さいと認められる場合には、土地政策課との協議の上、土地利用事業報告書の作成を省略することができる。

なお、土地利用事業報告書の作成にあたっては、別にまとめる浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱関係資料の内容を十分に斟酌すること。

（提出、協議等）

- 第6条 事業者は、土地利用事業計画書又は土地利用事業報告書（以下、「土地利用事業計画書等」という。）を、各個別法令等に基づく許可、認可等の申請又は届出をする前に、市長に対して提出するものとする。

- 2 事業者は、土地利用事業計画書等の提出に先立ち、周辺地域の住民その他の利害関係者（以下「住民等」という。）に対して、当該土地利用事業に関する説明会を開催する等の方法により、事業計画を十分に周知するとともに、その内容について協議するものとする。

- 3 事業者は、土地利用事業計画書等に、住民等に対して行った周知の方法及び内容並びに協議経過、住民等からの出された意見及びそれに対する措置等を記録した書面を添付しなければならない。

- 4 市長は、事業者から提出された土地利用事業計画書等について、浜松市情報公開条例（平成13年浜松市条例第32号）に基づく公文書の公開請求を受けた場合は、同条例の規程する非公開情報を除き、原則公開するものとする。

（指導及び助言）

- 第7条 市長は、土地利用事業計画書等の提出された土地利用事業が、土地利用事業計画書等の記載や関係法令等の基準等に従い適正に施行されるよう、事業者に対して必要な指導及び助言を行うものとする。

- 2 市長は、土地利用事業計画書の提出された土地利用事業について前項の指導及び助言をする場合には、あらかじめ浜松市土地利用対策庁内委員会において、決議を経るものとする。

- 3 第1項の指導及び助言は、事業者に対して書面により通知して行うものとする。

（報告）

- 第9条 事業者は、前条第3項に規定する通知を受けたときは、その指導又は助言に基づいて講じた措置について、市長に対して措置報告書（様式第2号）により報告するものとする。

(地位の承継)

第10条 土地利用事業計画書を提出した事業者(地位の承継により、その後に事業者となった者がいる場合には当該事業者。以下同じ。)は、当該事業が完了するまでの間において、当該事業者の地位を承継しようとするときは、あらかじめ市長に対して地位承継届(様式第3号)を提出するものとする。

2 地位承継届を提出する前に、事業者の地位の継承があった場合には、当該事業者の地位を承継した者は、市長に対して直ちに地位承継届を提出するものとする。

(届出)

第11条 土地利用事業計画書を提出した事業者は、当該土地利用事業が完了するまでの間において、次の各号に定める事由が生じた場合には、速やかに市長に対して当該各号に定める届を提出するものとする。

(1) 氏名(名称及び代表者氏名)又は住所(所在地)を変更したとき。

事業者名称等変更届 (様式第4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5号)

(3) 工事に着手又は工事が完了したとき。

工事(着手・完了)届 (様式第6号)

(4) 工事完了前において、施行区域の面積又は工事の設計内容を変更しようとするとき。

※ただし、軽微な変更については土地政策課との事前協議により、省略することができる。

事業計画変更届 (様式第7号)

(5) 土地利用事業計画書を取下げようとするとき。

土地利用事業計画書取下届 (様式第8号)

(6) 土地利用事業を廃止しようとするとき。

事業廃止届 (様式第9号)

(調査)

第12条 事業者は、市長がこの要綱を施行するために必要な限度において、土地利用事業に関する土地、その他の物件又は工事の状況を調査することに協力するよう努めるものとする。

2 前項に定める調査は、次の各号に掲げるときに行うものとする。

(1) 第7条第1項の土地利用事業計画書の提出があったとき。

(2) 土地利用事業計画書の提出があった土地利用事業について、工事施工中又は工事が完了したと思われるとき。

(3) その他市長が特に必要と認めるとき。

3 市長は、前項第2号の調査を実施し、当該土地利用事業の完了を確認したときは、事

業者に対して、その内容を書面により通知するものとする。

(委任)

第13条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 27 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 10 月 11 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 5 年 12 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 6 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

※案件 番号	—
-----------	---

土 地 利 用 事 業 計 画 書

年 月 日

（あて先）浜松市長

住 所（所在地）

事業者

氏 名（名称及び代表者氏名）

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、土地利用事業計画書を提出します。

事 業 の 名 称					
施行区域の所在地					
施行区域の面積					
実施計画の内容	別添のとおり				
工 事 の 設 計	別添のとおり				
連 絡 先	事 業 者 (担当者)	住 所 (所在地)			
		所 属		氏 名	
		電 話		F A X	
	設 計 者	住 所 (所在地)			
		氏 名 (名 称)		担当者 氏 名	
		電 話		F A X	

（注） 1 ※欄は、記載しないこと。

※案件 番号	—
-----------	---

土 地 利 用 事 業 報 告 書

年 月 日

（あて先）浜松市長

住 所（所在地）

事業者

氏 名（名称及び代表者氏名）

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、土地利用事業報告書を提出します。

事 業 の 名 称					
施行区域の所在地					
施行区域の面積					
実施計画の内容	別添のとおり				
工 事 の 設 計	別添のとおり				
連 絡 先	事 業 者 (担当者)	住 所 (所在地)			
		所 属		氏 名	
		電 話		F A X	
	設 計 者	住 所 (所在地)			
		氏 名 (名 称)		担当者 氏 名	
		電 話		F A X	

（注） 1 ※欄は、記載しないこと。

様式第2号（第9条関係）

措 置 報 告 書

年 月 日

（あて先）浜松市長

住 所（所在地）

事業者

氏 名（名称及び代表者氏名）

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく指導及び助言をされたことについて、措置内容を報告します。

事業の名称			
施行区域の所在地			
施行区域の面積			
指導通知日 及び番号	年	月	日 第 号
指導事項		措置内容	

様式第3号（第10条関係）

地 位 承 継 届

年 月 日

（あて先）浜松市長

事業者（地位を譲り受けようとする者）

住 所（所在地）

氏 名（名称及び代表者氏名）

（電話 ）

事業者（地位を譲り渡そうとする者）

住 所（所在地）

氏 名（名称及び代表者氏名）

（電話 ）

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、地位承継をするので届け出ます。

指 導 通 知 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
事 業 の 名 称	
施行区域の所在地	
承 継 の 理 由	
承 継 年 月 日	年 月 日
債 権 及 び 債 務 の 承 継 内 容	
譲 受 人 の 資 本 金	

（注）譲受人の添付書類

- 1 定款及び商業登記簿謄本
- 2 経歴書又は経営報告書

様式第4号（第11条関係）

事業者名称等変更届

年 月 日

（あて先）浜松市長

住 所（所在地）

事業者

氏 名（名称及び代表者氏名）

（電話 ）

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、氏名（名称及び代表者氏名）又は住所（所在地）を変更しましたので届け出ます。

指 導 通 知 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号	
事 業 の 名 称		
施行区域の所在地		
施行区域の面積		
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、商業登記簿謄本
- 2 住所の変更の場合は、住民票の写し又は商業登記簿謄本

様式第5号（第11条関係）

工 事 施 行 者 変 更 届

年 月 日

（あて先）浜松市長

住 所（所在地）

事業者

氏 名（名称及び代表者氏名）

（電話 ）

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、工事施行者を変更しましたので届け出ます。

指 導 通 知 日 及 び 番 号		年 月 日 第 号			
事 業 の 名 称					
施行区域の所在地					
施行区域の面積					
変 更 年 月 日					
旧 工 事 施 行 者					
新 工 事 施 行 者	住所又は所在				
	氏名又は名称				
	連 絡 先	担当者 氏 名		電 話	
変 更 の 理 由					

（注）添付書類

- 1 工事施行者の業務経歴書

様式第6号（第11条関係）

工 事（ 着 手 ・ 完 了 ） 届

年 月 日

（あて先）浜松市長

住 所（所在地）

事業者

氏 名（名称及び代表者氏名）

（電話）

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、（ 工事に着手・工事が完了 ） いたしましたので届け出ます。

指 導 通 知 日 及 び 番 号		年 月 日 第 号			
事 業 の 名 称					
施行区域の所在地					
工事の（ 着手・完了 ） 年 月 日		年 月 日（から 年 月 日まで） ＊ 着手届の場合は、完了予定日を明示すること。			
工 事 施 行 者	住所又は所在				
	氏名又は名称				
	連 絡 先	担当者 氏 名		電 話	
現 場 管 理 者	住所又は所在				
	氏名又は名称				
	連 絡 先	担当者 氏 名		電 話	

（注）添付書類

- 1 着手届
 - ア 法令に基づく許認可書の写し
- 2 完了届
 - ア 法令に基づく許認可書の写し
 - イ 工事の完了写真（カラーコピー可）

事業計画変更届

年 月 日

（あて先）浜松市長

住 所（所在地）
事業者
氏 名（名称及び代表者氏名）

（電話 ）

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、事業計画を変更しましたので届け
出ます。

指 導 通 知 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
事 業 の 名 称	
施行区域の所在地	
施行区域の面積	
変 更 年 月 日	
変 更 箇 所	
変 更 の 理 由	
工 事 の 設 計	別添のとおり

（注）添付書類

- 1 変更計画に関する関係者との事前協議書（各課事前協議事項）
- 2 変更計画に関する新旧対照表
- 3 変更計画に関する新旧図面（平面図・構造図等）

様式第 8 号（第 1 1 条関係）

土 地 利 用 事 業 計 画 書 取 下 届

年 月 日

（あて先）浜松市長

住 所（所在地）
事業者
氏 名（名称及び代表者氏名）

（電話 ）

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、土地利用事業計画書を取り下げたいので届け出ます。

提 出 年 月 日	年 月 日
事 業 の 名 称	
施行区域の所在地	
施行区域の面積	
取下げの理由	

様式第9号（第11条関係）

事業廃止届

年 月 日

（あて先）浜松市長

住 所（所在地）

事業者

氏 名（名称及び代表者氏名）

（電話 ）

浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づき、土地利用事業を廃止したいので届け出ます。

指 導 通 知 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
事 業 の 名 称	
事 業 廃 止 予 定 年 月 日	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工事計画書