

# 良好な環境創出のための手続等

— 秦野市まちづくり条例第4章編 —



秦 野 市

## 目 次

1	良好な環境創出のための手続等の構成	1
2	環境創出行為の種類（条例の適用範囲）	2
3	環境創出行為（通常）・小規模環境創出行為の手續	3
4	特定環境創出行為の手續	4
5	市との主な協議事項（環境創出基準）	5
6	手続に必要な書類等	9
7	近隣住民等への周知・調整	11
8	その他	15
○	事前協議確認通知書の有効期限	15
○	残地区域についての条例適用	15
○	環境創出行為を廃止したとき	15
○	条例の実効性を高めるための規定	15

このパンフレットでは、『協働によるまちづくり』、『良好な環境創出のための手続等』、『紛争調整制度』という三本の柱によりまちづくりを推進する秦野市まちづくり条例のうち、『良好な環境創出のための手続等』のあらましを説明しています。

# 1 良好的な環境創出のための手続等の構成

良好的な環境創出のための手続等は、秦野市まちづくり条例に定めるまちづくりの基本理念に基づき、次の3つで構成されています。

## ○ 環境創出行為の手続

平成12年に開発行為等に関する事前協議の手続を条例化し、その実効性を高めるために、事前協議終了前における行為着手等の制限や工事検査済証交付前における建築物等による収益開始の制限に関する規定、是正命令違反などに対する罰則を設けました。

## ○ 特定環境創出行為の手続

一定規模以上又は周辺環境に著しく影響がある環境創出行為について、事業者と市が事前協議を開始する前に、市民と事業者、そして市が地域の将来像やまちづくりへの影響などについて、それぞれの責務に基づいて共に考える場を設けることにより、協働でより質の高いまちづくりに取り組むことができるようになりました。

## ○ みどり豊かな暮らしそうい環境の創出(環境創出基準)

秦野の特色を生かしたまちづくりを進め、『水とみどりに育まれ誰もが輝く暮らしそうい都市』<sup>まち</sup>を実現するため、18項目で構成する最低基準を定めています。

### まちづくりの基本理念

本市における四囲の豊かな自然と市街地の緑、きれいな水とすがすがしい空気、豊かな人間関係、そして先人のたゆまざる努力により築かれた伝統と文化は、将来にわたり守るべき市民共有の財産である。まちづくりに携わる者は、これらの優れた財産がもたらす恵みを全ての市民が受けることができるよう、土地は公共の福祉を優先して利用されなければならないとの土地基本法の理念を踏まえ、地方自治法第2条第4項の規定による基本構想に基づく協働のまちづくりに取り組まなければならない。(条例第2条)

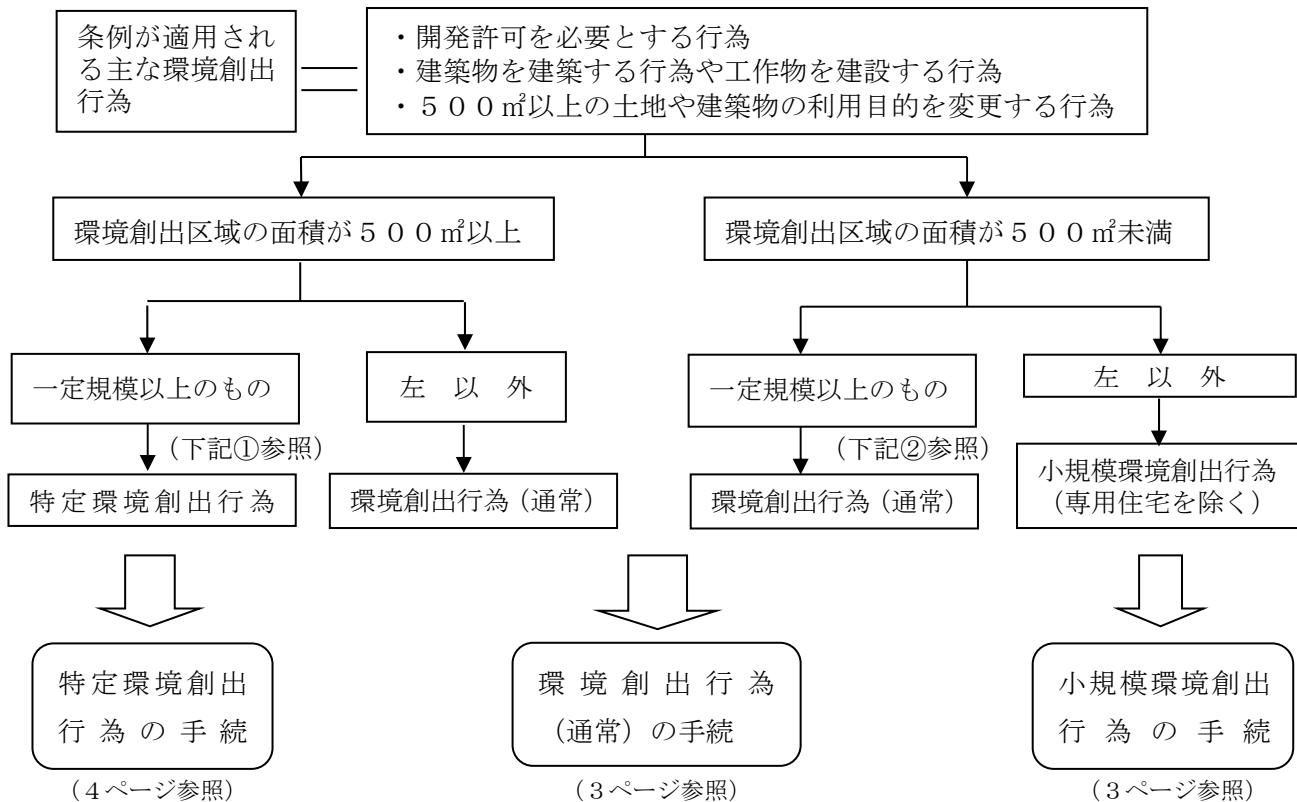
### 環境創出行為

まちづくりの過程では、多様な価値観に基づく様々な意見が出されます。しかし、お互いの意見の違いを超えてパートナーシップ(協働)によるまちづくりを進めることにより、より質の高いまちづくりに取り組みたいと考えています。

この条例では、従来の開発行為や建築行為などを総称して『環境創出行為』と定義していますが、この直接的な定義にとどまらず、まちづくりに携わるすべての者が緊密な連携のもとに、良好な環境創出を目指して、協働のまちづくりに取り組むことを含めた行為をいいます。

## 2 環境創出行為の種類(条例の適用範囲)

環境創出行為は、その規模や内容により『特定環境創出行為』、『環境創出行為（通常）』、『小規模環境創出行為』の3種類に区分され、それぞれの手續が異なります。



### 特定環境創出行為となる 一定規模以上の要件①

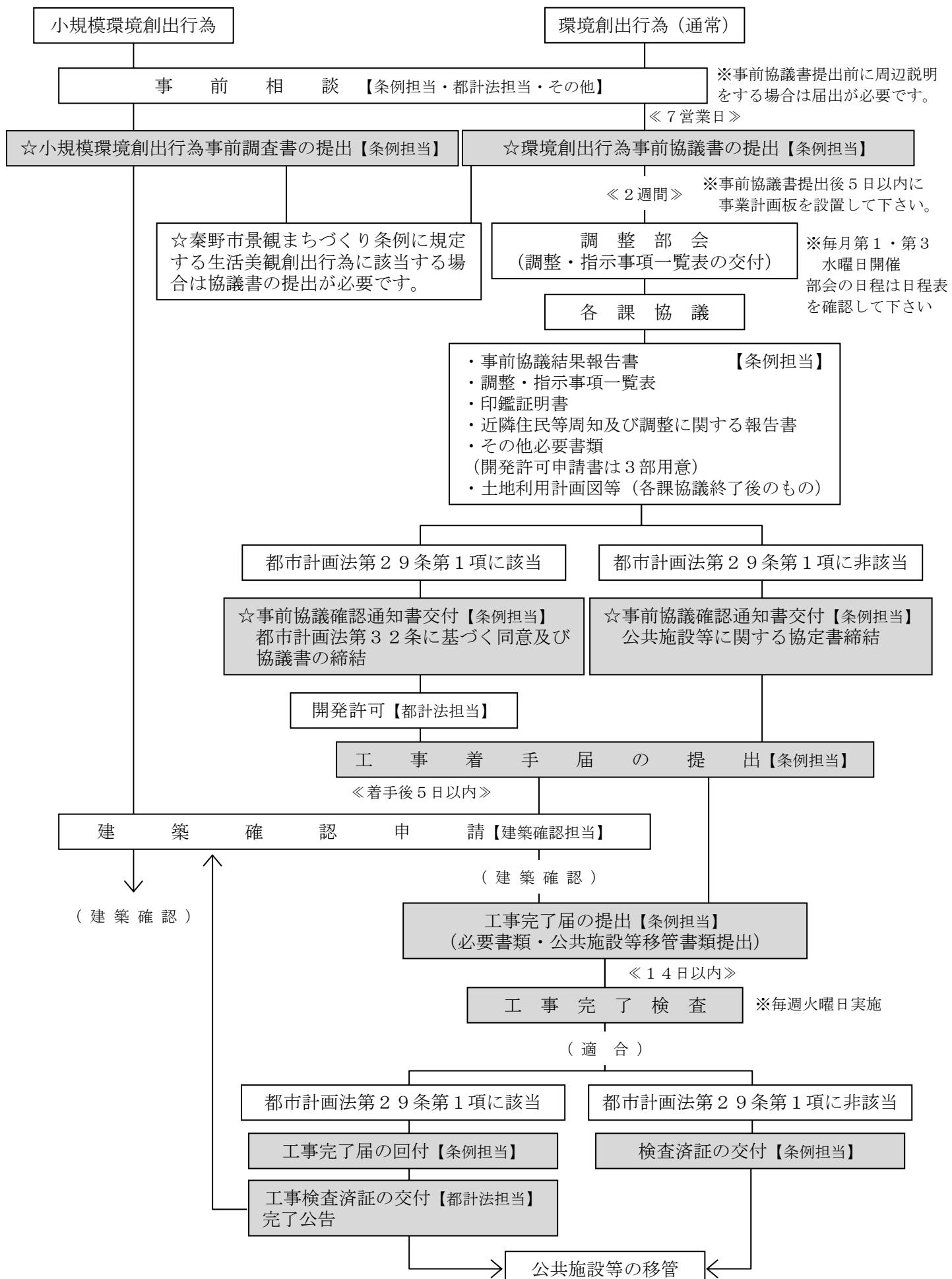
- 1 市街化区域（工業専用地域を除く。）で計画戸数が100戸以上又は延べ面積が5,000m²以上の建築物の建築のうち次のいずれかに該当するもの
  - (1) 高さ31m以上のもの（商業地域に限る。）
  - (2) 高さ20m以上のもの（商業地域を除く。）
  - (3) 大規模建築物（住居系地域内にある建築物で、延べ面積が1,000m²以上のもの）
  - (4) 特定用途建築物（ホテル、パチンコ屋、カラオケボックス等）：特定用途にかかる延べ面積が5,000m²以上のものに限る。
  - (5) 周辺の環境に著しく影響がある環境創出行為
- 2 環境創出区域の面積が市街化区域（工業専用地域を除く）で10,000m²以上、市街化調整区域で3,000m²以上のもののうち次のいずれかに該当するもの
  - (1) 公共施設のうち、道路又は下水道の整備が必要なもの（前面道路の整備のみの場合を除く）
  - (2) 環境創出区域内における切土量及び盛土量の合計が、市街化区域で5,000m³以上、市街化調整区域で1,500m³以上のもの
  - (3) 延べ面積が5,000m²の中高層建築物、大規模建築物及び特定用途建築物
  - (4) 土石採取用地又は発生土処分場用地で環境創出区域の面積が10,000m²以上のもの
  - (5) 墓地墓園用地（ペット霊園を含む）又は廃棄物処理施設用地
  - (6) 周辺環境に著しく影響がある環境創出行為

### 環境創出区域の面積が500m²未満で 環境創出行為（通常）となる 一定規模以上の要件②

- 1 都市計画法第29条第1項の許可を必要とする市街化調整区域内のもの
- 2 中高層建築物（環境創出区域の面積が300m²以上のもの）の建築
- 3 計画戸数が10戸（単身用にあっては15戸）以上の集合住宅又は事業所数が10戸以上の事業所の建築
- 4 塔状建築物（建築物の幅に対する高さの比が4を超えるもの）の建築
- 5 高さが31m以上の工作物の建設

### 3 環境創出行為(通常)・小規模環境創出行為の手続

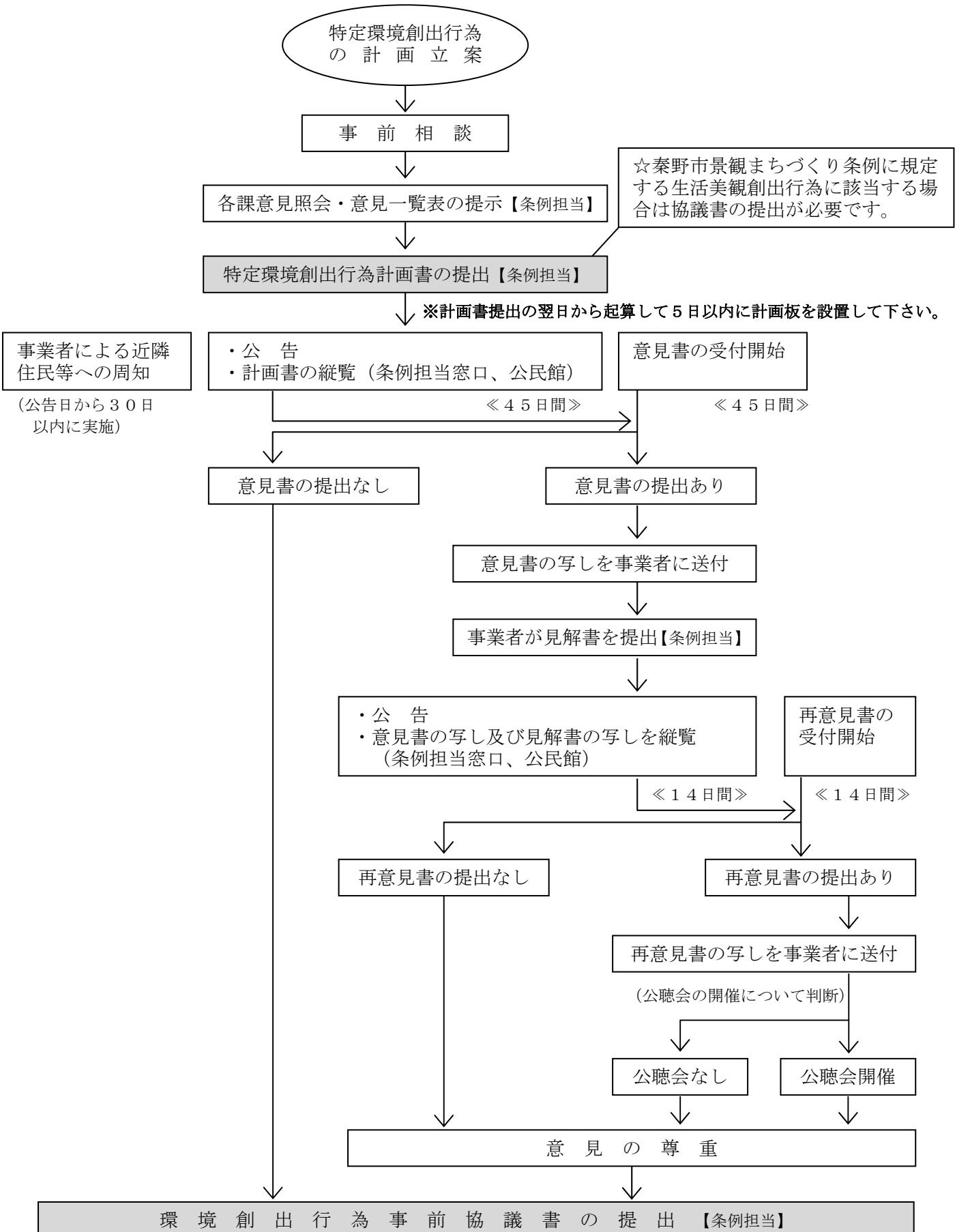
(関係条文)  
条例第16条～第18条  
第20条、第22条  
規則第13条、第15条



## 4 特定環境創出行為の手続

(関係条文)  
条例第25条～第31条  
規則第18条～第26条

環境創出行為のうち一定規模以上又は周辺環境に著しく影響があるものは、特定環境創出行為として事業者と市が事前協議を開始する前に次の手續が必要です。



## 5 市との主な協議事項(環境創出基準)

区分(担当課等)		主な内容																													
	既存樹木の保全等 (環境共生課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 健全な樹木の保全・移植</li> <li>◇ 表土の保全</li> <li>◇ 接道部植栽による樹林の創出等</li> </ul>																													
水とみどり豊かな環境創出のためには	緑地の確保 (環境共生課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 緑地の確保（対象：環境創出区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上の環境創出行為等） ※一戸建て住宅の建築を目的とする環境創出行為等は除く。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">敷地面積</th> <th colspan="3">市街化区域</th> <th rowspan="2">市街化調整区域</th> </tr> <tr> <th>商業系及び工業専用地域以外の地域</th> <th>商業系地域</th> <th>工業専用地域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500 m<sup>2</sup>未満</td> <td>5%以上</td> <td rowspan="4" style="text-align: center;">5%以上 (事業所2%以上)</td> <td>5%以上</td> <td>10%以上</td> </tr> <tr> <td>3,000 m<sup>2</sup>未満</td> <td>10%以上</td> <td>10%以上</td> <td>15%以上</td> </tr> <tr> <td>10,000 m<sup>2</sup>未満</td> <td>15%以上</td> <td>15%以上</td> <td>20%以上</td> </tr> <tr> <td>10,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td>20%以上</td> <td>20%以上</td> <td>25%以上</td> </tr> </tbody> </table>					敷地面積	市街化区域			市街化調整区域	商業系及び工業専用地域以外の地域	商業系地域	工業専用地域	500 m <sup>2</sup> 未満	5%以上	5%以上 (事業所2%以上)	5%以上	10%以上	3,000 m <sup>2</sup> 未満	10%以上	10%以上	15%以上	10,000 m <sup>2</sup> 未満	15%以上	15%以上	20%以上	10,000 m <sup>2</sup> 以上	20%以上	20%以上	25%以上
敷地面積	市街化区域			市街化調整区域																											
	商業系及び工業専用地域以外の地域	商業系地域	工業専用地域																												
500 m <sup>2</sup> 未満	5%以上	5%以上 (事業所2%以上)	5%以上	10%以上																											
3,000 m <sup>2</sup> 未満	10%以上		10%以上	15%以上																											
10,000 m <sup>2</sup> 未満	15%以上		15%以上	20%以上																											
10,000 m <sup>2</sup> 以上	20%以上		20%以上	25%以上																											
	植樹の促進 (環境共生課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 植栽樹木の種類</li> <li>◇ 植栽樹木の方法・本数（高中低木一体の多層林、10 m<sup>2</sup>当たり→高木1本、高中木4本、低木8本以上）</li> </ul>																													
	公園の整備 (公園課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 環境創出区域面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の場合、次のいずれか大きい数値の公園面積を確保する。（最低 150 m<sup>2</sup>以上）                     <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 環境創出区域面積の 3 %</li> <li>◎ (計画人口 - 50 人) × 3 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>◇ 環境創出区域面積が 3,000 m<sup>2</sup>未満の場合                     <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ (計画人口 - 50 人) × 3 m<sup>2</sup> (最低 150 m<sup>2</sup>以上)</li> </ul> </li> <li>◇ 区域面積 × 6 %を超えた場合は、区域面積の 6 %とする。</li> <li>◇ 中高層建築物又は事業所の建築を目的とした環境創出行為の場合は、一定の条件下でプレイロット整備でも可</li> <li>◇ 次に該当する場合は、事業者の申出により金銭代替を認める。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 環境創出区域面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の場合……必要面積 - 環境創出区域面積の 3 % (150 m<sup>2</sup>未満のときは 150 m<sup>2</sup>) 分</li> <li>◎ 環境創出区域面積が 3,000 m<sup>2</sup>未満の場合……①必要面積が 150 m<sup>2</sup>未満のときは全部 ②必要面積が 150 m<sup>2</sup>以上のときは必要面積 - 150 m<sup>2</sup>分</li> </ul> </li> </ul>																													
	建築物の適正な敷地面積の確保 (開発指導課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 住宅を建築する場合は、建築物の敷地面積を次のとおり確保する。ただし、市街化調整区域は、1区画 150 m<sup>2</sup>以上</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>環境創出区域の面積</th> <th>平均</th> <th>最低</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500 m<sup>2</sup>未満</td> <td>—</td> <td>100 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>500 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満</td> <td>120 m<sup>2</sup></td> <td>100 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>10,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td>140 m<sup>2</sup></td> <td>120 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>					環境創出区域の面積	平均	最低	500 m <sup>2</sup> 未満	—	100 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	120 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	10,000 m <sup>2</sup> 以上	140 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>													
環境創出区域の面積	平均	最低																													
500 m <sup>2</sup> 未満	—	100 m <sup>2</sup>																													
500 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	120 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>																													
10,000 m <sup>2</sup> 以上	140 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>																													
	建築物の適正な外壁後退距離の確保 (開発指導課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 中高層建築物（特定環境創出行為又は環境創出区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の環境創出行為に限る。）を建築する場合、建築物と敷地境界線との間に最低限次の距離を確保する。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 商業系用途地域 [容積率 300%以上] → 0.5 m (道路境界線に限る。) [容積率 300%未満] → 0.5 m (道路境界線に限る。) → 1.0 m (その他の敷地境界線)</li> <li>◎ 工業系用途地域 → 1.0 m (すべての敷地境界線)</li> <li>◎ 住居系用途地域 → 1.5 m (すべての敷地境界線)</li> <li>◎ 市街化調整区域 → 1.5 m (すべての敷地境界線)</li> </ul> </li> </ul>																													

区 分(担当課等)	主な内容
水とみどり豊かな環境創出のために 水保全及びん養 (環境共生課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 既設水源への影響（環境創出行為により影響を及ぼすおそれがあるときは、別に水道水源を確保）</li> <li>◇ 雨水浸透施設の設置（対象：建築面積が500m<sup>2</sup>以上、地下水かん養の観点から設置）</li> <li>◇ 節水計画書の提出（対象：特定環境創出行為）</li> </ul>
計画人口 (開発指導課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 計画人口（1世帯当たり2.4人）（平成27年国勢調査確定値により算出）</li> </ul>
暮らしよい環境創出のため 道路(狭い道路を除く。)の整備 (建設総務課・建設管理課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 道路の設置（本市の道路計画に適合し、道路機能が有効に發揮できるように設置）</li> <li>◇ 道路の幅員（環境創出区域の面積又は戸数に応じて区域内主要道路の最小幅員を確保）0.3ha未満又は50人以下→4.5m以上、0.3ha以上又は50人超250人以下→6m以上、20ha以上→15m以上等</li> <li>◇ 前面道路（環境創出区域の面積又は戸数に応じて環境創出区域に接する道路について、公道又は現道の中心から道路後退）0.3ha未満又は50人以下→2.35m以上、0.3ha以上又は50人超250人以下→3m以上、20ha以上→7.5m以上等</li> <li>◇ 取付道路（前面道路と周辺の整備された道路との間の道路について、円滑な通行の確保等のため前面道路と同程度以上の幅員に拡幅整備。ただし、周辺の地形等により市長がやむを得ないと認めるときは、みなし境界線まで片側後退した幅員と同等以上の幅員に拡幅整備）</li> <li>◇ 占用物件（区域内道路等に電柱等を設けることを原則禁止）</li> <li>◇ 安全施設（カーブミラー、ガードレール等の安全施設及び防護施設を設置）</li> </ul>
狭い道路の整備 (道路整備課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 事前協議（狭い道路の後退について、建築確認又は工作物確認申請前に協議）</li> <li>◇ 後退用地の買取り等（売渡しの申出があった場合、買取り。道路境界査定が長期に及ぶ場合は、土地無償使用）</li> </ul>
給排水施設の整備及び適正な排水処理の確保 (下水道施設課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 排水施設の整備（本市の排水施設計画に適合し、その機能が有効に發揮できるように整備）</li> <li>◇ 放流先（公共下水道汚水）の排水施設の整備及び排水施設等管理者との協議</li> <li>◇ 合併浄化槽の適正な管末流出路（公共下水道雨水）の確保</li> <li>◇ 雨水調整施設等の設置（いつ水防止の観点から設置）</li> <li>◇ 公共下水道の整備に伴う污水管きょの移管</li> </ul>
(生活環境課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 公共用水域に放流する場合の排水水質基準 <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 公共用水域への放流（甲水域→カドミウム、シアン等検出されないこと、乙水域→クロム最大含有量0.1mg/l等）</li> <li>◎ し尿生活雑排水等（1日の平均排出量に応じて、BOD日平均20～10mg/l以下、SS日平均40～20mg/l以下）</li> </ul> </li> </ul>
(営業課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 公共下水道受益者負担金賦課対象区域以外からの公共下水道への接続（接続方法及びその費用負担について協議）</li> <li>◇ 合併浄化槽による、し尿処理（補助金の申請は生活環境課）</li> <li>◇ 給水装置及び排水設備</li> </ul>
(建設総務課・建設管理課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 放流先（水路等）の排水施設の整備及び排水施設等管理者との協議</li> <li>◇ 合併浄化槽の適正な管末流出路（水路等）の確保</li> </ul>
適正な廃棄物処理及びリサイクルの推進 (環境資源対策課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ ごみ収集場所の確保（計画戸数10戸以上→0.3m<sup>2</sup>/1戸当たり） ただし、計画戸数が10戸未満でも近隣にある既設のごみ収集場所を利用することについて管理者の了承が得られない場合は、設置する。</li> <li>◇ リサイクルの推進（計画戸数が50戸以上の集合住宅に限る。） <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 生ごみ処理機の設置</li> <li>◎ 資源庫の設置</li> <li>◎ 廃棄物管理責任者の選任</li> </ul> </li> </ul>

区分(担当課等)		主な内容
暮らしそよい環境創出のためには	消防水利の整備等 (警防課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 消防水利施設の設置基準           <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 地上3階以下の建築物あり、又は建築物なし               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域面積500～3,000m<sup>2</sup>未満→消火栓(既設の消防水利が用途地域ごとに定められた範囲内にある場合はこの限りでない。)</li> <li>・ 区域面積3,000m<sup>2</sup>以上→防火水槽(40m<sup>3</sup>)</li> </ul> </li> <li>◎ 地上4階以上の建築物あり(1棟につき)               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地上7階未満で延べ面積500～1,500m<sup>2</sup>未満→消火栓(既設の消防水利が用途地域ごとに定められた範囲内にある場合はこの限りでない。)</li> <li>・ 地上7階未満で延べ面積1,500～6,000m<sup>2</sup>未満及び7階以上で延べ面積1,500m<sup>2</sup>未満→防火水槽(40m<sup>3</sup>)</li> <li>・ 地上7階未満で延べ面積6,000m<sup>2</sup>以上及び7階以上の延べ面積1,500m<sup>2</sup>以上→防火水槽(60m<sup>3</sup>)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>◇ はしご車着てい場所の確保(建築物(自己用住宅を除く)の高さが10m以上のもの)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 対象施設及び規模(体育館、ボーリング場等の用途面積が1,000m<sup>2</sup>未満の施設、劇場、映画館等の用途面積が300m<sup>2</sup>未満の施設等)</li> </ul>
	福祉のための都市環境の整備 (建築指導課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 整備基準</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 対象施設を整備基準に適合するよう整備</li> </ul>
	文化財の保護 (はだの歴史博物館内 生涯学習課文化財・市史担当)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 周知の埋蔵文化財包蔵地内及びその周辺地域において環境創出行為を実行する場合の協議(周辺→包蔵地から200m以内)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 電波障害が生じるおそれがある場合の事前調査の実施(対象:環境創出区域の面積が300m<sup>2</sup>以上の中高層建築物等)</li> </ul>
	電波障害対策 (生活環境課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 電波障害が生じた場合の障害除去等対策の実施(対象:すべての環境創出行為)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 地区計画等及び建築協定の活用(対象:環境創出区域の面積が10,000m<sup>2</sup>以上の環境創出行為)</li> </ul>
	地区計画等及び建築協定の活用 (建築指導課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 自己用住宅又は一戸建住宅は、環境創出区域内に各戸1台以上の駐車場を設置するよう努める</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 自己用住宅又は一戸建住宅以外の環境創出行為(集合住宅等)           <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 駐車場(最低基準確保率は、用途地域に応じて計画戸数の40%～70%、区域内確保率は最低基準確保率の50%～70%) 1台あたりの標準寸法 幅2.5m、奥行5.0m以上</li> <li>◎ 駐輪場(計画戸数の100%) 1台あたりの標準寸法 幅0.6m、奥行1.9m以上</li> </ul> </li> </ul>
安全で快適な生活环境の確保	駐車場及び駐輪場の確保 (地域安全課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 街路灯の設置・維持管理</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 防犯灯の設置・維持管理</li> </ul>
	集会所の確保 (市民活動支援課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 集会所用地の確保について、本市と協議(対象:50戸以上の環境創出行為(単身用住宅を除く。))</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 中高層建築物で、用地確保困難な場合は、集会室を確保</li> </ul>
	自主防災倉庫 (防災課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 自主防災倉庫の設置及び防災用資機材の備付け(対象:20戸以上の環境創出行為、入院施設のある病院等は別途協議)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 近隣住民等からの問い合わせに対応するための表示板の設置(対象:集合住宅又は2戸以上の事業所)</li> </ul>
	周知義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 事前協議により買受者・入居者等へ周知することとされた事項の文書による周知</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 土砂の搬出入に伴う生活環境への影響を最小限とするための措置</li> </ul>
	土砂等の搬出入 (地域安全課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 運搬計画書の提出(対象:搬入搬出土量の差が1,000m<sup>3</sup>以上)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 土砂運搬方法の規制(市街地内の運搬、深夜又は通学時間帯の運搬を最小限とする。)</li> </ul>
	災害対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 環境創出行為による公共施設、農作物等への被害対策等</li> </ul>

区分(担当課等)		主な内容
暮らしがよい環境創出のために 工事実行時の安全の確保等	建設工事等による騒音等規制 (生活環境課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 工事に伴う騒音、振動、粉じん対策</li> <li>◇ 工事に伴う騒音、振動の防止努力及び夜間(午後10時～翌日午前6時)の発生禁止</li> </ul>
	軟弱地盤等の対策 (生活環境課・環境共生課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 軟弱地盤地域又は温泉準保護地域における地盤掘削を伴う環境創出行為は、環境創出区域周辺の建築物等及び温泉の保護のための対策等について、本市と協議する。この場合、中高層建築物を建築しようとするときは、施行前影響調査・施行中調査・施行後影響調査を実施。</li> </ul>
	都市計画との関連 (まちづくり計画課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 環境創出区域に接して都市計画決定された都市施設がある場合の取扱い</li> <li>◇ 環境創出区域に都市施設がある場合の取扱い</li> </ul>
	技術基準等	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 道路、排水施設、公園等の技術的事項に関すること。</li> </ul>
公共施設等用地の帰属等 (開発指導課)		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 本市の管理となる施設及び用地の帰属(公園、道路、排水施設及びごみ収集場所)</li> <li>◇ 土地の引渡しの時期等(所有権移転登記に必要な書類の提出、引渡時期を協議)</li> <li>◇ 境界石標確認(本市に帰属する用地は、境界査定後境界石標を設置)</li> <li>◇ 移管後2年間の修補義務</li> <li>◇ 損害賠償責任保険等への加入(事業者管理の場合)</li> </ul>
大規模特定環境創出行為に係る協議		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ バス路線の整備、教育施設用地の確保等について、別に協議(対象:環境創出区域の面積が50,000m<sup>2</sup>以上又は計画戸数が500戸以上)</li> </ul>
秦野市景観まちづくり条例に基づく協議 (開発指導課)		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 建築物等の美しさや質を考慮し、自然環境、風土、歴史、文化などとの調和も図りながら景観形成の視点から協議を行います。</li> </ul>

## 6 手 続 に 必 要 な 書 類 等

#### 《事前相談時提出書類》… 1 部

環境創出区域図（案内図）、公図、現況図、土地利用計画図、造成計画平面図・断面図、給・排水施設設計平面図、建築物（立面図、平面図）

## 〈小規模環境創出行為事前調査書の添付書類〉…1部

案内図、配置図、平面図（求積表）、立面図、公図、他法令等による許可書等の写し

〈環境創出行為事前協議書の添付書類〉…必要部数は、開発指導課に確認してください。

委任状、案内図、公図、現況図、土地利用計画図、造成計画平面図・断面図、排水施設計画平面図、排水流量計算書、給水施設計画図、道路計画図（縦断・構造）、建築物（平面図、立面図）、その他必要なもの

〈特定環境創出行為計画書の添付書類〉…必要部数は、開発指導課に確認してください。

委任状、案内図、公図、現況図、土地利用計画図、造成計画平面図・断面図、公共施設等整備計画図、給・排水施設計画図、環境への対応関係書類、その他必要なもの

《事前協議結果報告書の添付書類》…1部

調整・指示事項一覧表、近隣住民等周知及び調整に関する報告書、事業計画板設置写真のほか

- ①都市計画法第29条第1項に該当の場合  
開発許可申請の副本一式（図面を含む。）

②都市計画法第29条第1項に非該当の場合  
施行同意書及び関係権利者の同意書（印鑑証明を含む。）、関連許認可書の写し、事業者の印鑑証明書、登記事項証明書、委任状、求積図、公共施設新旧対照図、土地利用計画図等一式（各課協議終了後のもの）、その他必要なもの

## 〈工事着手届の添付書類〉… 都市計画法第29条第1項に該当の場合 2部

## 都市計画法第29条第1項に非該当の場合 1部

工事工程表、設置した開発行為許可標識の写真（都市計画法第29条第1項に該当の場合）

### 《工事完了届の添付書類》… 1式

- ①都市計画法第29条第1項に該当の場合

  - ア 工事完了届、地番目録、位置図、区域図、公図、公共施設新旧対照図、完了図…1部
  - イ 工事完了届（写し）、地番目録、位置図、区域図、公図、公共施設新旧対照図、完了図…1部
  - ウ 地番目録、位置図、区域図、公図、公共施設新旧対照図、完了図…1部
  - エ 地番目録、位置図、区域図、公図、公共施設新旧対照図、完了図…1部
  - オ 地番目録、位置図、区域図、公図、現況図、公共施設新旧対照図、完了図…1部
  - カ 公共施設等移管関係書類

②都市計画法第29条第1項に非該当の場合

  - ア 工事完了届、地番目録、案内図、公図、公共施設新旧対照図、完了図…1部
  - イ 地番目録、案内図、公図、現況図、公共施設新旧対照図、完了図…1部
  - ウ 公共施設等移管関係書類

### 《公共施設等移管關係書類》… 1 式

- ①公共施設等移管届
  - ②寄付用地明細表
  - ③道路及び付属施設一覧表（道路の移管がある場合）
  - ④土地帰属証書又は土地寄付証書
  - ⑤登記原因証明情報兼土地所有権移転登記嘱託承諾書
  - ⑥印鑑証明（土地所有者が複数の場合はそれぞれ必要です。）
  - ⑦寄付用地の登記事項証明書（寄付用地の所有権以外の権利は工事完了届提出までに抹消しておいて下さい。）
  - ⑧案内図、公図、完了図、地積測量図、その他必要図面（部数は事前にお伝えします。）

# 環境創出行為事前相談書の提出に伴う添付書類の作成に係る留意事項等

## 1 提出書類

環境創出区域図（案内図）、公図の写し、現況図、土地利用計画図、造成計画平面図・断面図  
給・排水施設計画平面図、建築物（立面図、平面図）

## 2 留意事項

各図面はA3サイズを基本とし、環境創出区域はすべて赤枠で明示する。

### (1) 環境創出区域図(案内図)（縮尺1/2500以上）

ア 住宅地図等に区域を明示する。※周辺の状況が確認できる地図を利用すること。

### (2) 公図の写し

ア 道路（茶色）、水路（青色）、畦畔（黄色）を着色する。

イ 申請地及び隣接地の所有者（住所・氏名）、地目・地積を記入する。

### (3) 現況図（縮尺1/500以上）

ア 地形及び地盤高を明記する。

イ 区域内及び区域周辺の公共施設等（道路幅員、路線番号、道路種別、水路、畦畔、ごみ収集場所、電柱、防犯灯、消防水利、擁壁、フェンス、構造物及び建築物など）を明示する。

### (4) 土地利用計画図（縮尺1/500以上）

公共施設等の位置及び形状、予定建築物等の位置、用途、及び敷地の形状等を明示するものとし、備えるべき内容について次のとおり挙げる。

#### ア 道路

前面道路及び区域内道路の幅員及び隅切り寸法、前面道路の後退幅、前面道路の路線番号及び道路種別（例：市道〇〇号線（建築基準法第42条第〇号第〇項））、前面道路の切下げ幅、交通安全施設、電柱及び防犯灯の位置及び形状、区域内道路の延長寸法及び勾配、構造物の種別

#### イ 駐車場・駐輪場

（ア）路面標示（区画、停止線、駐車場マーク（標示板可））を明示する。

（イ）1台分枠寸法 ※標準寸法 駐車場1台当たり2.5m×5.0m、駐輪場1台当たり0.6m×1.9m

（ウ）台数番号（複数台設置する場合）

#### ウ ごみ収集場所

構造、外寸、平場（ごみを置く部分）の有効面積を明記する。

#### エ その他

地盤高、各区画面積（敷地を分割する場合）、構造物及び建築物位置・形状・種別、都市計画線及び用途地域境界線、緑地、消防水利、フェンス等、その他公共物等（水路、畦畔など）

### (5) 造成計画平面図

ア 土地の形状、地盤高を明示する（隣接地を含む）。

イ 切土（黄色）、盛土（赤色）を行う部分を着色して明示する。

ウ 拥壁の位置、形状、構造を明示する。

エ 道路の位置、形状、幅員及び勾配を明示する。

オ 切土、盛土について、それぞれ面積及び土量を明記する。

### (6) 造成計画断面図

ア 切土又は盛土をする前後の地盤高を明記する（隣接地を含む）。

※造成に係る最高地盤高及び最低地盤高を明示すること。

イ 土地の形状、法面の角度を明記する。

### (7) 給排水計画平面図（土地利用計画図に明示した場合は省略可）

ア 給水施設の位置、形状、管径、管種、取水方法及び消防水利の位置を明示する。

※必要により水理計算書及び水量計算書を添付する。

イ 排水施設の位置、種類、材料、形状、管径及び内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称も明示する。

ウ 給排水管の新設及び既設を明示し着色する。

### (8) 建築物に係る立面図及び平面図

ア 予定建築物の形状、建築面積、延床面積、階数、構造及び用途を明示する。

イ 最高高さを明示する。※建築物が接する地盤面の一番低い点からの最高高さを明示すること。

## 7 近隣住民等への周知・調整

秦野市では、『水とみどりに育まれ誰もが輝く暮らしそうい都市』を都市像と定め、まちづくりの目標としています。環境創出行為が行われることによって、日照障害、電波障害、工事に伴う騒音、交通問題など、周辺の生活環境に少なからず影響を与えることが予測されます。これらの問題をめぐって近隣住民等と事業者との間に紛争が生じることがあるので、環境創出行為を計画するに当たっては、十分に配慮していただき、この都市像と調和がとれた計画となるようにしていただくとともに、市民と事業者、市とが一致協力して協働のまちづくりに取り組んでいくようにしたいと思います。

### 事業計画板の設置について

#### 1 設置方法等

環境創出行為事前協議書を提出した翌日から起算して5日以内に近隣住民の見やすい場所に事業計画板を設置してください。また、設置期間中の維持管理には十分配慮してください。

#### 2 設置数

- (1) 環境創出区域の面積が  
3,000m<sup>2</sup>未満の場合は1か所
- (2) 環境創出区域の面積が  
3,000m<sup>2</sup>以上5,000m<sup>2</sup>未満  
の場合は2か所  
(接する道路が1本の場合は1か所)
- (3) 環境創出区域の面積が  
5,000m<sup>2</sup>以上の場合は4か所  
(接する道路が少ない場合は接する数。  
最低2か所)

#### 3 設置期間

- (1) 都市計画法第29条の許可を受ける場合は、都市計画法による開発許可済の標識を掲示するまで
- (2) (1)以外の場合は、環境創出行為に関する工事の検査済証の交付の日まで

事業計画板			
環境創出行為の計画概要			
		着工予定	年 月 日
環境創出区域の地番	秦野市		
環境創出行為の目的		環境創出区域の面積	平方メートル
計画戸数	戸	建築面積	平方メートル
階 数	地上 地下	階 階 構 造 最 高 高 さ	メートル
事業者	住所 氏名又は名称	電話番号	
工事施行者	住所 氏名又は名称	電話番号	
工事監理者	住所 氏名又は名称	電話番号	
この計画概要等についての問合せは、		電話番号	年 月 日設置

### 近隣住民等への周知・調整について

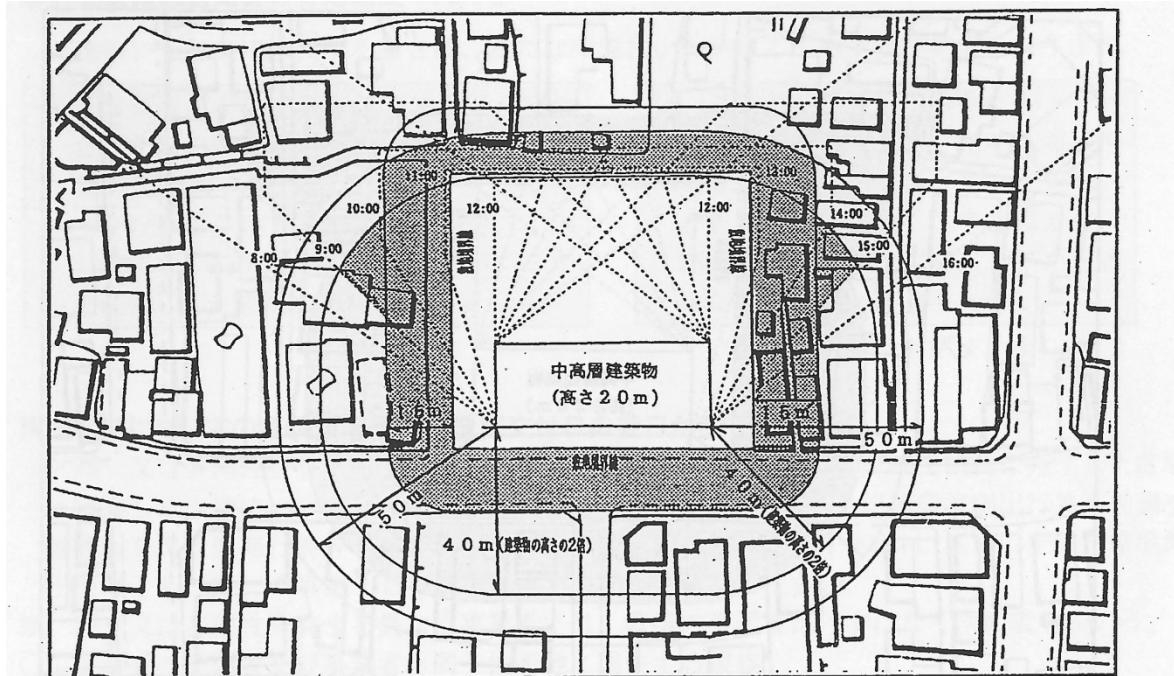
環境創出行為を行うに際しては、近隣住民等に説明会を実施するなど適切な方法により十分周知・調整してください。環境創出行為事前協議書を提出する前に近隣住民への周知・調整が必要となる場合もあります。調整に当たっては、近隣住民等が持っている不安や心配を極力解消するため、資料を配布し、わかりやすく誠意をもって対応することが紛争の予防につながります。

#### 1 周知・調整対象者

- (1) 周知・調整範囲内に土地・建築物の全部又は一部を所有する者及び居住者
- (2) 周知・調整範囲を区域に含む自治会
- (3) 環境創出行為により影響を受けることが容易に推察される自治会

## 2 環境創出行為の施行に当たり周知・調整が必要な近隣住民の範囲

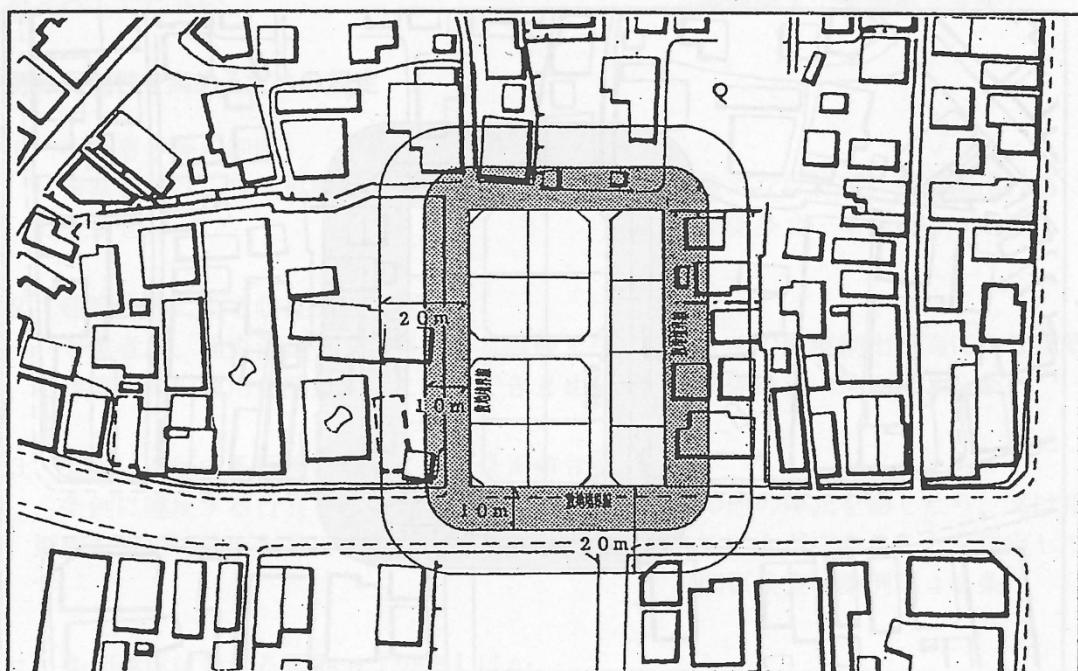
- (1) 中高層建築物等（大規模建築物、特定用途建築物を含みます。）を建築する場合



ア 中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が 15m以内で、かつ、中高層建築物等の外壁からの水平距離が 50m以内の範囲

イ 中高層建築物の外壁からの水平距離が中高層建築物の高さの 2 倍（商業系地域及び工業系地域については等倍）以内の範囲で、かつ、中高層建築物により冬至日の真太陽時による午前 9 時から午後 3 時までの間に日影を生じる範囲

- (2) 中高層建築物等の建築以外の場合



ア 市街化区域における環境創出区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>未満の場合

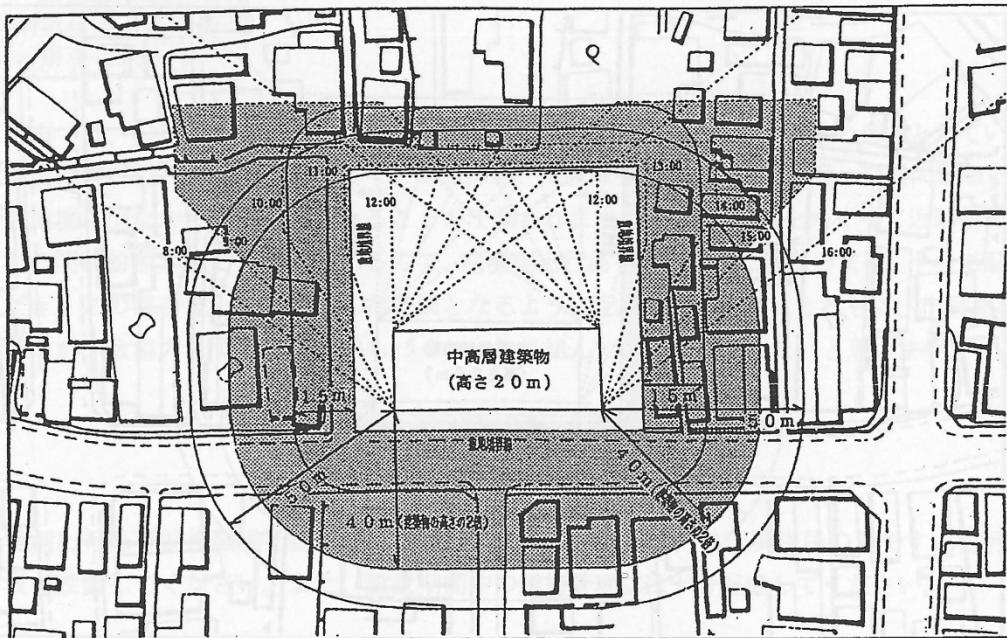
隣地境界線からの水平距離が 10m以内の範囲

イ 市街化調整区域又は環境創出区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の場合

環境創出区域の隣接地又は近隣の一団の土地で、かつ、その環境創出行為により影響を受けることが容易に推察される範囲

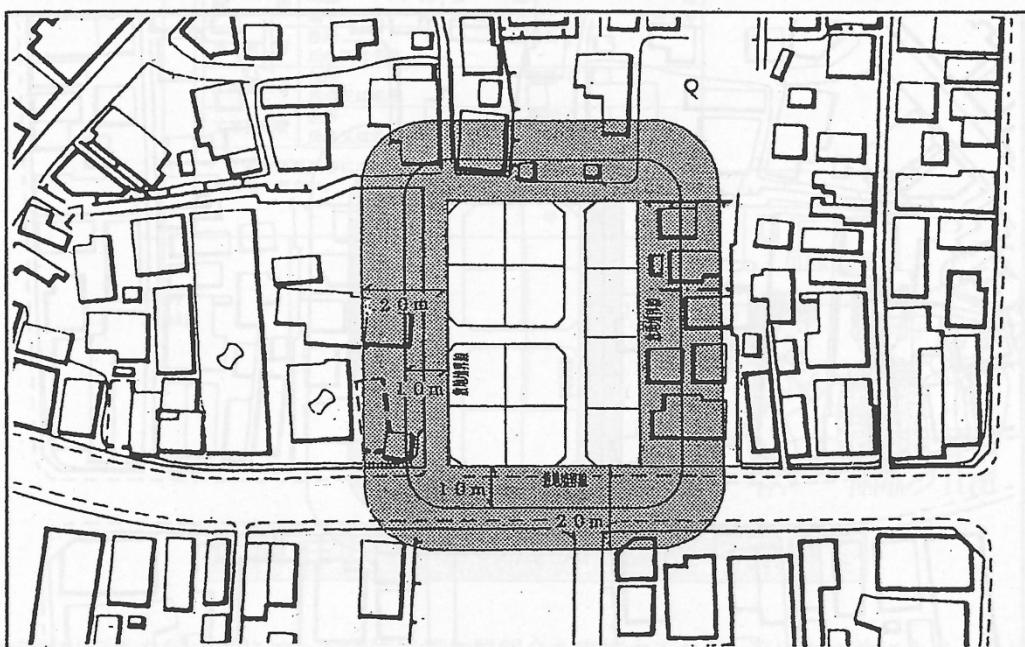
### 3 特定環境創出行為の施行に当たり周知・調整が必要な周辺住民（近隣住民を含みます。）の範囲

#### (1) 中高層建築物等（大規模建築物、特定用途建築物を含みます。）を建築する場合



- ア 中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が 15 m 以内の範囲
- イ 中高層建築物の外壁からの水平距離が中高層建築物の高さの 2 倍（商業系地域及び工業系地域について等倍）以内の範囲
- ウ 中高層建築物により冬至日の真太陽時による午前 9 時から午後 3 時までの間に日影を生じる範囲
- エ 中高層建築物又は大規模建築物により、電波障害が生じると予測される又は現に生じている範囲
- オ 工事車両の進入、退出その他の理由により、生活環境に著しい影響があると認められる範囲

#### (2) 中高層建築物等の建築以外の場合、次のそれぞれに該当する範囲



- ア 市街化区域における環境創出区域の面積が 3, 000 m<sup>2</sup> 未満の場合  
隣地境界線からの水平距離が 20 メートル以内の範囲
- イ 市街化調整区域の場合又は環境創出区域の面積が 3, 000 m<sup>2</sup> 以上の場合  
環境創出区域の隣接地又は近隣の一団の土地を含む集落内で、かつ、その環境創出行為により影響を受けることが容易に推察される範囲
- ウ 工事車両の進入、退出その他の理由により、生活環境に著しい影響があると認められる範囲

#### 4 周知・調整方法

- (1) 個別訪問又は説明会の開催のいずれかの方法により近隣住民等への周知・調整を行ってください。
- (2) 周知・調整対象者に対しては、環境創出行為の計画概要、工事施行方法、土砂等の搬出入計画、災害防止、日照・電波障害等の対策、周辺環境への配慮等に関することについて十分説明してください。その際、事業計画概要書、土地利用計画図、その他必要資料により説明してください。
- (3) 近隣住民等への周知・調整は、市へ『環境創出行為事前協議結果報告書』を提出するまでに完了させてください。また、近隣住民等への周知・調整が完了したときは、『近隣住民等への周知及び調整に関する報告書』を、環境創出行為事前協議書を提出する前に近隣住民への周知・調整を開始する場合は、『近隣住民等との事前調整開始届』を市に提出してください。
- (4) 計画変更に伴い、近隣住民等への説明事項に変更があったときは、原則として再度、近隣住民等との調整を行うようにしてください。

#### 5 その他

- (1) 上記調整対象者以外の方から問合せがあった場合は、周知・調整対象者に準じて環境創出行為の計画概要等を説明してください。
- (2) 近隣住民等との調整結果は、できるだけ工事協定として締結しておいてください。

# 8 そ の 他

## ★ 事前協議確認通知書の有効期限→『3年』

次のいずれかに該当する場合は、新たな環境創出行為としての手続が必要となります。

- ① 事業者が事前協議確認通知書等を交付された日の翌日から3年を経過した後、環境創出行為に着手しようとする場合（やむを得ないと認められる場合、1年を超えない範囲で延長できますが、5年を経過したときは、延長できません。）

- ② 事業者が環境創出行為に着手した日後、1年を超えて中断した後、再開しようとする場合（やむを得ないと認められる場合、1年を超えない範囲で延長できますが、3年を経過したときは、延長できません。）

（関係条文…条例第41条）

## ★ 残地区域についての条例適用→検査済証交付日の翌日から『1年間』

同一又は共同性を有する異なる事業者・土地所有者等が施行する区域又は既に完了した区域に隣接した土地について、新たな土地利用を行う場合において、建築基準法第6条第1項に規定する確認済証の交付日又は開発行為等の検査済証交付日の翌日から起算して1年間は、区域の全体を環境創出区域とし、同一の事業として適用しますので、御注意ください。

※ 同一又は共同性を有する異なる事業者とは、直接の事業者だけではなく次の者等をいう。

- 事業者の配偶者及び事業者と同一住所地に居住する親族
- 事業者又は同居親族を役員とする法人
- 事業者を含む共有名義の土地所有者

（関係条文…条例第3条第2項）

## ★ 環境創出行為を廃止したとき→『廃止届』

事前協議書の提出後、環境創出行為を廃止したときは、10日以内に市へ廃止届を提出してください。工事に着手している場合は、必ず土砂の流出その他の災害を防止するための処置等をとってください。

（関係条文…条例第24条）

## ★ 条例の実効性を高めるための規定

### 1 行為着手等の制限

事業者等は、事前協議確認通知書を交付された日以後でなければ、環境創出行為に着手できません。

（関係条文…条例第19条）

### 2 建築物等による収益開始の制限

事業者は、検査済証を交付された日以後でなければ、その環境創出行為により建築される建築物等の使用を開始することはできません。

（関係条文…条例第23条）

### 3 条例に違反する行為に対して→『是正命令』

条例に違反する行為をする者に対して、市が工事その他の停止を命じたり、又は相当の期限を定めて違反を是正するため、必要な処置を命じができるることを規定しています。

（関係条文…条例第42条）

### 4 条例違反に対する罰則→『公表』ほか

条例違反に対しては、氏名、違反の事実その他の事項を公表できることを規定しています。さらに、是正命令に違反した場合、懲役刑又は罰金刑を規定しています。

（関係条文…条例第44条、第47条、第48条  
規則第64条、第65条）

協働で



---

発行	平成12年（2000年）	7月	初版
	平成14年（2002年）	1月	改訂版
	平成14年（2002年）	4月	改訂版
	平成18年（2006年）	4月	改訂版
	平成18年（2006年）	10月	改訂版
	平成19年（2007年）	4月	改訂版
	平成22年（2010年）	9月	改訂版
	平成23年（2011年）	9月	改訂版
	平成24年（2012年）	4月	改訂版
	平成27年（2015年）	4月	改訂版
	平成28年（2016年）	5月	改訂版
	平成29年（2017年）	4月	改訂版
	平成30年（2018年）	5月	改訂版
	平成30年（2018年）	9月	改訂版
	平成31年（2019年）	4月	改訂版
	令和2年（2020年）	5月	改訂版
	令和3年（2021年）	4月	改訂版

問い合わせ

秦野市 都市部 開発指導課 開発調整担当（市役所西庁舎2階）

秦野市桜町一丁目3番2号 〒257-8501

電話番号 0463-83-5123（直通）

ファックス番号 0463-82-7410

---