

大津市生活環境の保全と増進に関する条例に基づく

開発事業の 事前協議の手引き

《2025年4月》

大津市環境部 環境政策課

目 次

1	事業者のみなさまへ	・・・1
2	事前協議の対象事業（開発事業）	・・・2
3	事前協議書に必要な図書	・・・2
4	事前協議の手続きフロー	・・・3
5	事前周知（表示板、説明会等）	・・・3
6	事業を行う場合に確保すべき事項 別表1 開発事業の環境配慮指針	・・・4
（参考）	【記載例】	・・・6

1 事業者のみなさまへ

本市では、大津市環境基本条例の理念にのっとり、市長、事業者及び市民の公害の防止並びに生活環境に対する配慮に関する責務を明らかにし、公害の発生源となる施設に関する規制並びに快適な生活環境の保全及び増進を図るため、必要な事項を定めることより、市民の健康を確保し、もって市民生活の向上に寄与することを目的とした、大津市生活環境の保全と増進に関する条例（以下「市条例」という。）を制定しています。

市条例施行規則第13条では、土地の区画形質を変更する事業（以下「開発事業」という。）を定めており、事業者がそれらの事業を実施する場合には、市条例第20条第1項第1号に基づき環境に配慮する事項に関し、事前に市と協議しなければなりません。

この手引きでは、開発事業の事前協議に関する手続きフローや提出に必要な書類等について記載している他、その事業計画の初期の段階において、実施する事業が与える周辺環境への負荷が少しでも低減されるよう、事業者のみなさまが環境への配慮を検討していただく事項（以下「環境配慮指針」という。）についてもまとめています。事業者の皆さまには、環境配慮指針を参考にして環境保全に努めていただきますようお願いいたします。詳細につきましては、環境政策課までお尋ねください。

2 事前協議の対象事業（開発事業）

（規則第13条）

次の表に掲げる事業を行おうとする者は、事前協議の対象となります。

事業の種類		規模
(1)	都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為に係る事業	1ヘクタール以上
(2)	土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業（国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人中小企業基盤整備機構及び地方住宅供給公社が施行するものを除く）	1ヘクタール以上
(3)	宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）附則第2条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。）に基づく宅地造成に関する工事	1ヘクタール以上
(4)	前3号に準じる事業で特に市長が事前協議を必要と認めるもの	—

3 事前協議書に必要な図書

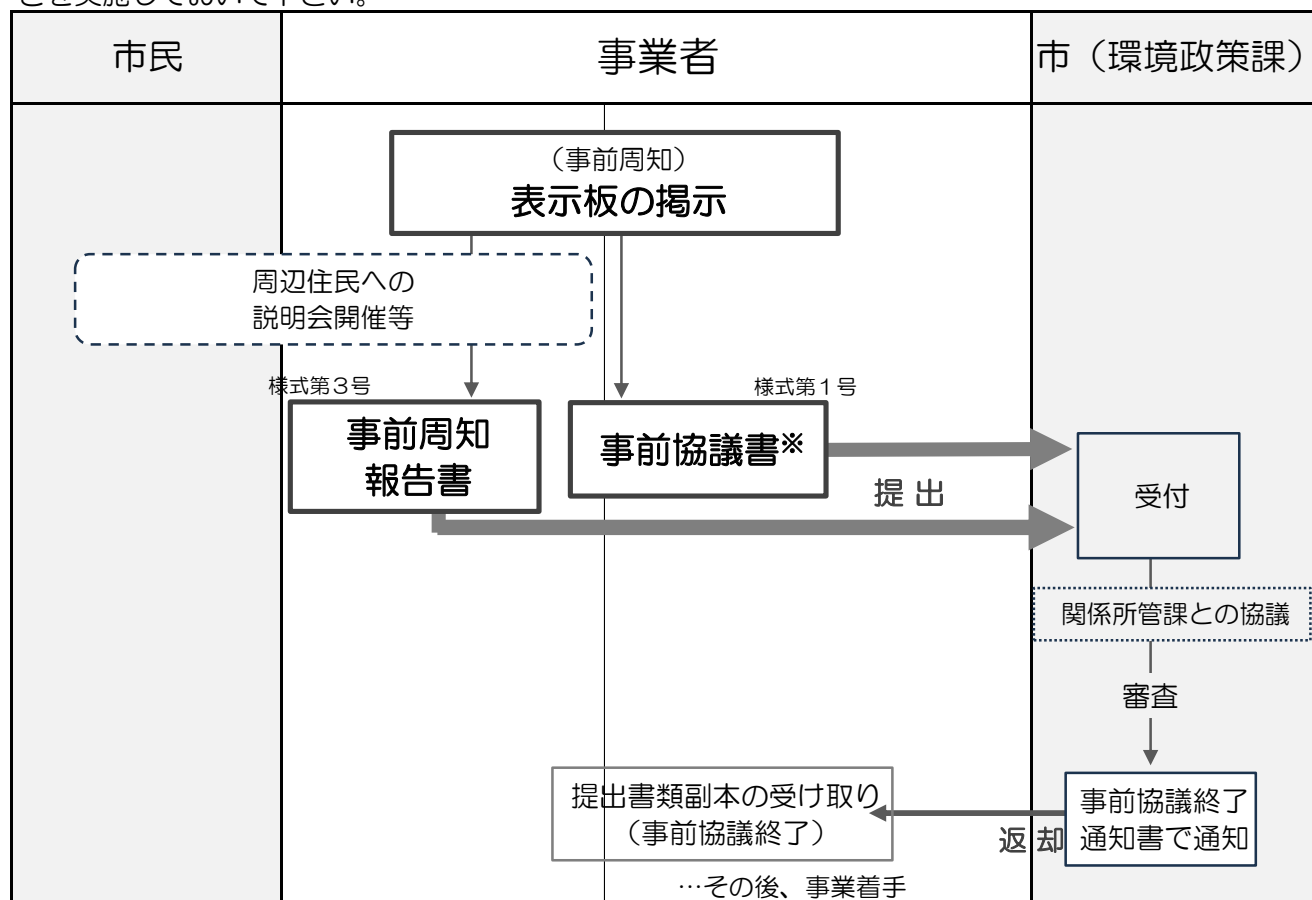
（規則第14条）

開発事業を行う者は、事前協議書に次の図書を添えて環境部環境政策課に提出してください。なお、提出書類は**正副2部**必要です。

- (1) 付近見取図
- (2) 字限図（公図）
- (3) 現況図
- (4) 土地利用計画平面図
- (5) 造成計画平面図
- (6) 排水施設計画平面図
- (7) 構造図
- (8) 事前配慮計画書
- (9) 表示板の掲出を証する写真
- (10) その他市長が必要と認める図書
委任状、他の市条例等で実施した事前協議における関係課意見に対する回答 等

4 事前協議の手続きフロー

あらかじめ、法律に基づく許認可を取り扱う担当課で土地利用の適否を相談するとともに必要な手続きを実施しておいて下さい。



- ※ 事前協議書の提出は、各種許可申請の提出する**30日前まで**に提出すること。
 ※ 開発事業の計画の変更をしようとする場合は、再度事前協議を実施すること。

5 事前周知（表示板、説明会等）

（規則第15条）

【表示板】

開発事業を行おうとするものは、以下の内容を記した表示板を計画地に掲げてください。

- (1) 事業計画の名称及び概要
- (2) 事業区域の位置及び面積
- (3) 事業の内容
- (4) 事業者及び設計者の住所、氏名及び電話番号
- (5) 事業の予定期間
- (6) 掲示を行う日

- 1 計画地周辺から見やすい場所(二方向以上で道路に面するときやその面積が相当の広さを有するときは、二か所以上)に掲示
- 2 **許認可の日まで掲出すること**

※既に他の条例等により表示板を掲げている場合は、上記事項がその表示に含まれているか確認のうえ、不足する情報について明示してください。

【説明会、事前周知報告書】

開発事業を行おうとするものは、生活環境に影響を受け、又は受けるおそれがある住民に対し、事前協議書を提出する前に説明会の開催等を行い、その周知結果を事前周知報告書により市へ報告してくだ

※既に他の条例等により説明会を開催している場合は、その周知結果を含めて事前周知報告書を作成してください。

6 事業を行う場合に確保すべき事項

大津市の条例では、市民の健康で文化的な生活を維持するため、事業者の責務として以下のよう定められています。

○大津市環境基本条例

「良好な環境の保全と創造に関する社会的責任を認識し、その事業活動に伴う環境の保全上の支障を防止し、及びその事業活動に伴う環境への負荷の低減に努めなければならない」

○大津市生活環境の保全と増進に関する条例

「事業活動に伴って生ずる汚水等、ばい煙等及び廃棄物を適正に処理するなど、公害の発生を防止するため、自己の責任において必要な措置を講じなければならない」

「法令等に規定する規制基準を遵守するとともに、環境への負荷を低減するなど環境汚染の防止に最大の努力を払わなければならない」

事業を行おうとする人は、地域環境の保全について深い自覚を持ち、次の事項を中心に適切な環境保全対策を講じてください。

- (1) 別表1（次ページ）に定める環境配慮指針を基に、事前配慮計画書を作成してください。環境配慮指針の内容について事前に検討される場合は、必要に応じて関係課と協議してください。なお、事業の内容によっては、ここに掲げた関係課以外と協議を行っていただく場合があります。
- (2) 緑化の推進や景観対策等により、企業内環境の保全と増進はもちろん、地域が進める環境保全に関する活動に積極的に協力し、快適な生活環境づくりに努めてください。
- (3) その他市長が必要と認める事項について対策を講じてください。

別表1 開発事業の環境配慮指針

分類	主な配慮事項	配慮指針項目	区分	関係課
(1) 自然環境	1 自然環境資源の保全と活用	- 周辺の緑地・古木・大木、水路等の水辺、生息している動植物などの自然環境資源の適切な保全を図るよう努める - 特に良好な緑やランドマークとなる大木など、地域の自然環境の特徴となるものは、極力その場で活用するよう配慮する	○	公園緑地課 環境政策課
	2 移植等による既存の植生等の活用	- やむを得ず既存の植生・地形を改変する場合は、移植等により既存の植生の保全を図るとともに、環境資源としての活用に努める - 土砂採取等、土地をさわるものについては、現地表土を利用した再緑化に努める	○	公園緑地課 環境政策課
	3 生態系への配慮	- 貴重な植物群落、野生動物の生息地、湧水池での造成はできるだけ避けるよう配慮する - 保存する必要がある樹木や植物等は、工事機器による損壊を防ぐため、柵などにより保護に努める	○	公園緑地課 環境政策課
(2) 生活環境	1 沿道等建物用途への配慮	沿道や鉄道沿線などの施設では、騒音や排気ガスなど交通公害の影響に配慮した建物用途・施設配置に努める	○	環境政策課
	3 工事による騒音・振動対策	低騒音・低振動型建設工法の採用、低騒音型機械の使用、建設機械の配置、工事時間帯の調整、防音パネル・防音シートの設置等により、周辺地域への影響を低減するよう配慮する	◎	環境政策課
	4 工事現場の排水対策	工事に伴う排水は、沈砂池などにより適切に処理するよう努める	◎	開発調整課 環境政策課
	5 工事中の粉じん対策	シートの設置、散水などによる適切な対策を講じるよう努める	◎	環境政策課
	6 工事車両による公害対策	工事車両は、周辺への騒音、振動、排気ガスの影響を低減するよう努めるとともに、不要なアイドリングの防止にも配慮する	◎	環境政策課
		工事車両の走行にあたっては、交通渋滞を引き起こさないよう走行ルートに配慮するとともに、工事現場周辺の通行の安全確保に努める	◎	地域交通政策課 環境政策課
		工事車両が事業地から出入りする際は、土砂等を道路に流出させないように配慮し、もし道路を汚損した場合は早急に清掃する	◎	路政課
	7 工事現場周辺の美化	工事現場及び周辺では、建築資材、ごみや廃材等の整理・整頓に努め、周辺環境を損なわないよう配慮するとともに、廃棄物については、適正保管及び適正処理を遵守する	◎	廃棄物減量推進課 産業廃棄物対策課 環境政策課
	9 供用後の水質汚濁対策	- 汚水発生施設等の施設及びこれらの処理施設については適正な維持管理体制の整備に努める - 下水道整備地域の汚水は、下水道に排除し、下水道未整備地域等下水道への接続が困難な地域については適切な排水処理施設を設置するなど、水質汚濁の防止に努める	◎	環境政策課 廃棄物減量推進課 お客様設備課
	12 油類等の流出防止	油類等を取り扱う場合は、当該物質が流出しない措置を講ずるよう努める	◎	消防局予防課 環境政策課
	20 光害対策	光やその反射による影響を防止するため、建築物や屋外広告物等の工作物の照明などの設置等については、周辺地域への影響を極力少なくするよう十分に配慮する	○	環境政策課
	21 公害発生状況の把握	公害の発生状況を監視するため、必要に応じて大気、水質、騒音などの測定を行うとともに、周辺への影響の把握に努める	◎	環境政策課
(3) 快適環境	2 敷地内の緑化等	可能な限り敷地内に緑化スペースを確保し、屋上緑化、壁面緑化など多様な緑化を進めるとともに、沿道など周辺環境との調和を図るよう努める	◎	公園緑地課 環境政策課
	3 緑化位置や樹種の選定	緑化スペースの配置や樹種の選定については、遮光・防音など緑がもつ多様な機能を生かすよう配慮する	○	公園緑地課 環境政策課
	5 生態系に配慮した緑化	緑化のための樹種の選定に際しては、土壌、地形等を考慮し、花や実が生るなど野鳥や小動物などの生態系に変化が生じないよう環境づくりに努める	○	公園緑地課 環境政策課
	6 歴史的資源の保全	- 計画の早期段階で、計画地内の埋蔵文化財等の有無を確認し、関係機関の意見を尊重するよう努める - 工事作業実施中に埋蔵文化財が発見された場合は、関係機関と十分協議の上、保存するよう努める	◎ ◎	文化財保護課
(4) 地球環境	1 工事における建設資材の再利用等	建築用型枠材等の資材は、熱帯材の使用を抑制するとともに、繰り返し使用できるものを利用するなど、材料や工法などに配慮する	◎	環境政策課
	2 廃棄物の減量・リサイクル	事業活動に伴って発生する廃棄物及び副産物は、分別回収に努め、再生資源として活用するなど、廃棄物の減量化、再使用、再生利用の促進を図るとともに、廃棄物については適正処理を行う	◎	廃棄物減量推進課 産業廃棄物対策課 環境政策課
	4 雨水浸透への配慮	地下水の涵養と排水路等への負荷軽減を図るため、オープンスペース・駐車場などについては透水性のある舗装等を可能な限り採用し、地表面を必要以上にコンクリート等で覆うことのないよう雨水浸透に配慮する	○	道路・河川管理課 環境政策課
	5 雨水等の貯留・活用	敷地内の雨水や排水は、散水や洗浄用水への活用を図るなど、その利用・貯留に配慮する	○	道路・河川管理課 環境政策課

【記載例】

様式第1号（第14条関係）

開発事業事前協議書

確認申請書等の提出の
30日前までに提出ください

〇〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日

(宛先)

大 津 市 長

住所 **大津市〇〇〇町〇番〇号**

氏名 **株式会社 ●●
代表取締役 大津 太郎**

(電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)

〔 法人あつては、その名称、代表者の
氏名及び主たる事務所の所在地 〕

大津市生活環境の保全と増進に関する条例第20条第1項第1号の規定により、次のとおり協議します。

事業計画の概要

1 事業区域の地名、地番	大津市 〇〇町 〇番〇号	
2 事業区域の面積	10,100.50m2	
3 事業区域の区域、地域、地区等	都市計画区域（内・外）	市街化区域 市街化調整区域
	用途地域	第1種低層住専、第2種低層住専、 第1種中高層住専、第2種中高層住専、 第1種住居、第2種住居、準住居、 近隣商業、商業、準工業、工業、 工業専用地域、指定なし
	その他区域等	宅地造成等規制区域 風致地区 自然公園（内・外）
4 事業内容	分譲住宅用地〇区画	
5 設計者	住所 大津市△△町△番△号 氏名 株式会社★★ 大津三郎 (電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇) 設計資格 一級建築士	
6 工事施工者	住所 大津市□□町□番□号 氏名 株式会社◆◆ 大津五郎 (電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇)	

添付図書

1 付近見取図（2,500分の1）	7 構造図
2 字限図（申請地域は黄色で着色すること）	8 条例施行規則第15条第1項に規定する表示板の掲出を証する写真
3 現況図	9 その他市長が必要と認める図書
4 土地利用計画平面図	
5 造成計画平面図	
6 排水施設計画平面図	

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること

【記載例】

表 示 板

大津市生活環境の保全と増進に関する条例に基づく表示板	
事業計画の名称及び概要 分譲住宅地造成事業	
1 事業区域の位置	大津市 〇〇町 〇番 〇号
2 事業区域の面積	10,000.50 m²
3 事業内容	分譲住宅地〇区画
6 事業者	住所 大津市〇〇〇町〇番〇号 氏名 株式会社 ●● 大津 太郎 (電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)
7 設計者	住所 大津市△△町△番△号 氏名 株式会社 ★★ 大津 三郎 (電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)
8 事業予定期間	〇〇〇年 〇〇月 〇〇日 ~ 〇〇〇年 〇〇月 〇〇日
〇〇〇年 〇〇月 〇〇日 掲示	

90cm以上

90cm以上

※表示板は当該生活環境影響事業に係る建築物又は施設の建築その他の工事が完了するまで掲出してください。

【記載例】

様式第3号(第15条、第23条、第30条、第32条の5関係)

事前周知報告書

表示板の掲出より15日以上後かつ
事前協議書提出から15日以内に
提出ください

〇〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日

(宛先)

大 津 市 長

住所 **大津市〇〇〇町〇番〇号**
氏名 **株式会社 ●●**
代表取締役 大津 太郎
(電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)
〔 法人あつては、その名称、代表者の
氏名及び主たる事務所の所在地 〕

大津市生活環境の保全と増進に関する条例施行規則第15条第4項(第23条第5項、第30条第1項、第32条の5第4項)の規定により、次のとおり報告します。

1	事業の名称	分譲住宅地造成事業	
2	事業者	住所 氏名	大津市〇〇〇町〇番〇号 大津 太郎 (電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)
3	事前協議の期日又は 事前配慮届出書の提出 予定期日	〇〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日	
4	表示板の設置期日	〇〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日	
5	説明会の開催日時	〇〇〇年〇〇月〇〇日、〇〇〇年〇〇月〇〇日	
6	説明会の開催回数	2 回	他の事前協議等で実施済みの説明会 があれば、その内容も含めてくださ
7	説明会の出席者	別紙のとおり	説明会の内容が分かる議事録等 を添付してください
8	出席者の意見	別紙のとおり	
9	出席者の意見に対 する措置	別紙のとおり	

他の事前協議等で実施済みの説明会
があれば、その内容も含めてくださ

説明会の内容が分かる議事録等
を添付してください

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること

【記載例】

事前配慮計画書

(開発事業)

届出者 株式会社●● 代表取締役 大津 太郎

事業の名称 分譲住宅地造成事業

事業の場所 大津市 ○○町 ○番○号

分類	番号	区分	主な配慮事項	実施の有無	配慮計画の内容	備考
環 自 境 然	1	○	自然環境資源の保全と活用	有	周辺の水辺などの生態系に影響を及ぼさないよう工事中の濁水対策に沈砂池を設置するなど適切な保全を図るよう努めます	
				有	地域の自然環境の特徴となるものが確認される場合は、必要に応じて活用するよう配慮します	
	2	○	移植等による既存の植生等の活用	有	改変地に希少な植物の存在が確認された場合は、必要に応じて環境資源としての活用にあつめます	
				有	緑化において、利用できる現地表土がある場合は、活用に努めます	
	3	○	生態系への配慮	無	計画地に貴重な植物群落等は確認されない	
				有	保存が必要となる希少な植物等が確認された場合は、必要に応じて柵などにより保護するよう努めます	
	1	○	沿道等建物用途への配慮	有	鉄道沿線となる範囲においては、交通公害の影響に配慮した建物用途・施設配置に努めます	
	3	◎	工事による騒音・振動対策	有	工事においては、低騒音・低振動型の機械を積極的に採用し、必要に応じて防音シートを設置するなど、周辺地域への影響の低減を図ります	
	4	◎	工事現場の排水対策	有	工事に伴う排水は、沈砂池などにより適切に処理するよう努めます	
	5	◎	工事中の粉じん対策	有	工事においては、必要に応じて散水するなど粉じん対策を講じるよう努めます	
	6	◎	工事車両による公害対策	有	工事車両の不要なアイドリング防止に努めるなど、騒音、振動、排気ガスの影響が低減するよう努めます	

分類	番号	区分	主な配慮事項	実施の有無	配慮計画の内容	備考
生活環境	6	◎	工事車両による公害対策	有	工事車両の走行にあたっては、交通渋滞を引き起こさないよう走行ルートに配慮するとともに、周辺の通行の安全確保に努めます	
				有	工事車両が道路へ出る際にはタイヤを洗浄するなど、土砂等を道路に流出させないように努めます	
	7	◎	工事現場周辺の美化	有	建築資材、廃材等の整理・整頓に努め、周辺環境を損なわないよう配慮するとともに、廃棄物の適正保管及び適正処理に努めます	
	9	◎	供用後の水質汚濁対策	無	住宅地は下水道接続であり、供用後に汚水が流出する状況にはありません	
				有	汚水は下水道へ排除します	
	12	◎	油類等の流出防止	無	汚水は下水道へ排除することから、油類等が流出する状況にはありません	
	20	○	光害対策	無	屋外広告物等の設置はなく、光害が発生する状況にはありません	
	21	◎	公害発生状況の把握	有	必要に応じて、大気、水質、騒音などの発生状況把握に努めます	
快適環境	2	◎	敷地内の緑化等	有	可能な限り敷地内に緑化スペースを確保し、沿道など周辺環境との調和を図るよう努めます	
	3	○	緑化位置や樹種の選定	有	緑化の配置や樹種の選定については、緑が持つ多様な機能を生かすよう配慮します	
	5	○	生態系に配慮した緑化	有	樹種の選定に際しては、生態系に変化を生じないように環境づくりに努めます	
	6	◎	歴史的資源の保全	有	計画地内の埋蔵文化財等の有無を確認し、関係機関の意見を尊重するよう努めます	

分類	番号	区分	主な配慮事項	実施の有無	配慮計画の内容	備考
快適環境	6	◎	歴史的資源の保全	有	工事作業中に埋蔵文化財が発見された場合は、関係機関と十分協議の上、保存するよう努めます	
地球環境	1	◎	工事における建設資材の再利用等	有	出来る限り再利用できる資材を活用するなど、材料や広報に配慮します	
	2	◎	廃棄物の減量・リサイクル	有	廃棄物及び副産物は、分別回収に努め、再生資源として活用するなど、廃棄物の減量化等の促進を図るとともに廃棄物については適正処理を行います	
	4	○	雨水浸透への配慮	有	雨水浸透が図られるよう舗装等を検討します	
	5	○	雨水等の貯留・活用	有	工事中の雨水を散水や洗浄用水に活用を図るなど、その利用や貯留に配慮します	

問い合わせ先

大津市環境部環境政策課

〒520-8575

大津市御陵町3-1

TEL 077-528-2735

FAX 077-522-1097

E-MAIL otsu1121@city.otsu.lg.jp