

## 浜松版スマートタウン開発事務処理要綱に基づく書類等作成要領

(目的)

第1条 この要領は、別に定める浜松版スマートタウン開発事務処理要綱第4条に規定する浜松版スマートタウン開発を施行しようとする者(以下「申請者」という。)が浜松版スマートタウン開発事業計画書(以下「事業計画書」という。)を作成するにあたり必要な事項を定めるものとする。

(提出)

第2条 事業計画書の正本1部と電子データ1式を、浜松版スマートタウン庁内プロジェクトチーム(以下「庁内PT」という。)による議会開催日の2週間前までに提出するものとする。(都市整備部土地政策課と提出期限等について協議しておくこと。)

2 正本についてはA4ファイルに閉じ込み、電子データについては、電子記録媒体(CD、DVD等)にて提出するものとする。

3 電子データは、申請者からの提出後、関係幹事に対して配信するため、判読可能な表示で、データ容量を抑えたものを提出するものとする。(表示が複雑になり分かりにくくなる場合は、都市整備部土地政策課と協議すること。)

(記載事項)

第3条 事業計画書は、次の各号に掲げる事項について記載し又は資料を添付することにより浜松版スマートタウン開発の内容を説明するものとする。

(1) 事業計画書(様式第2号)

様式に基づき記載する。

(2) 土地利用現況調書

開発区域内の土地が、事業者の所有でなく、今後、買収又は賃借等する場合は、地主の同意書を添付すること。

(3) 事業計画

事業目的

事業の名称及び目的、立地に至るまでの経緯等を記入する。

事業内容

事業の内容及び浜松版スマートタウン開発(エネルギー、環境・デザイン、防災・健康・福祉、モビリティ、タウンマネジメント)について記述する。

都市計画の区域・区分

都市計画区域内・外の別、市街化区域(用途地域)又は市街化調整区域の別を記入する。

土地利用区分

開発区域内の土地利用目的別(住宅用地、道路、調整池、公園、その他の用地)に面積内訳とその比率を記入する。(土地利用目的の項目の簡単な内容(建築物の延床面積、構造、高さ、階数等及び駐車場の台数)を補足のうえ記入する。)

工期

既設事業又は将来計画がある場合は、相互関連を明記し全体計画を明らかにする。

付帯施設計画

ア 道路計画等

計画地に入出入りするために使用する公道の道路名及び幅員を表示し、出入口の幅員を既設、新設共に記入する。

道路後退の計画があれば、管理方法等(自己管理、市への帰属、寄付の別等)を明記する。

新設道路については、幹線と支線に区分し、それぞれの幅員、延長、構造及び維持管理方法等を説明する。

イ 緑化計画

公園や緑地・緑化計画について記入する。（緑地面積、緑地割合を明示）

ウ 用水計画

給水対象人口または所要箇所・使用量を推定し、開発区域内の1日最大必要量を算出する。特に水源については地下水・表流水・公共水道・工業用水等を明確にして、取水地点・取水量・取水方法・給水方法等を説明する。

エ 排水計画

開発区域内及び関連する区域について、自然水（雨水）・雑排水（生活排水・事業排水）に区分し、排水系統を明確にした計画をたてるものとし、最終放流先を記入する。

防災上必要に応じ別途防災施設計画を立案すると共に、区域外の流末処理についても十分配慮した計画を説明する。

特に農業用かんがい排水路への排水・未改修河川排水路等への排水にあたっては、その現況及び解決策等を説明する。

調整池については、容量計算書、調整池構造図及びオリフィス構造図を添付する。

オ 防災計画

地形、その他周辺の状況を十分調査のうえ、いっ水・がけ崩れ・地すべり等災害の防止に留意し説明する。

火災予防のため、特に油脂類・高圧ガス類・火薬類・化学薬品等の使用や貯蔵をする場合は、所管官公署の指導を十分に受け、計画（施設空地・対応策等）を立案し説明する。

造成計画がある場合の残土の処分方法、不足土の調達方法を明記する。

カ 公害防止計画

騒音・振動・粉じん・ばい煙・ガス・臭気・排水等の公害発生が考えられるものについては、その防止計画を具体的に説明する。

キ 廃棄物処理計画

し尿処理については、「し尿浄化槽にするか」「雑排水を合併したし尿処理施設にするか」を明らかにし、特に浄化槽施設の概要（方式・人員）を明記する。ごみ処理については、推定されるごみ排出量を算出し、処理の方法・処理する場所・処理する者（自家処理・処理業者への委託・市の収集等）・搬出方法について明記する。

事業所から排出される廃棄物については、排出する廃棄物の種類、量、収集運搬及び処分の方法、廃棄物の保管方法及び保管場所について明記する。

ク 資金計画

年度別に工事費の内訳と資金の調達方法を説明する。資金の調達方法（自己資金・借入金・権利金・入会金・その他）を詳しく記載する。

ケ 施設の管理計画及び事業の運営方法

施設完成後の管理形態を明らかにし、申請者と管理運営者が異なる場合は、その関係及び責任区分などを明記する。

コ その他の計画

（ア）環境に対する配慮

地域の自然環境及び住環境に対する影響を説明し、保全対策、代償措置等の方法について配慮したことを明らかにする。（自然保護、雨水浸透、景観、植栽、騒音、交通問題等）

（イ）省エネルギー及び新エネルギー利用の計画

省エネルギー及び新エネルギー利用の計画を説明し、導入の評価証明ができるものを明記する。

(ウ) 県内において所有または経営する土地・施設(場所・面積・用途)の利用形態及び土地分譲販売実績等について説明する。

(エ) 公共団体等の行っている制度資金等を利用する事業は、その名称・借入額・組合員名簿などについて説明する。

(オ) その他必要と思われる計画を説明する。

(4) 各課事前協議事項

別紙協議先一覧表を参考に、関係各課と事前協議し、協議年月日、協議先課、協議・指示事項、措置等を記入する。

協議・指示事項及び措置の欄は、「了解しました」等のあいまいな表現でなく、できる限り具体的かつ正確に記入する。

(5) 添付図面

\* 主な付帯施設計画及び各課事前協議事項の内容を、図面等でわかるよう作成する。

\* A3より大きい図面は、A3に縮小し、複写しても判読可能な表示とすること。

\* 緑化計画平面図、用水系統図、排水系統図は、計画平面図に同時記載して、判読可能な場合は、1、2枚にまとめることができる。

位置図

・縮尺2500分の1以下

現況写真

・開発区域全体のカラー写真(敷地境界を赤線で囲む) カラーコピー可

公図写

・縮尺明記

・開発区域を赤線で囲み、公共用地は着色する。(道路は橙色、水路は水色、堤は薄墨色)

・開発区域及び隣接土地の土地所有者名、地目、地積を記入する。

計画平面図

・100分の1～500分の1

・庁内PT審査会説明用図面(A1サイズ大)

・公図上の公有道水路の位置を明示し、道路名及び道路幅員を記入する。

・出入り口部分は、幅員及び新設、既設の別を記入する。

・道路後退の計画があれば明記する。

・隣地(公有道水路含む)との境界処理(側溝、見切工、フェンス等)を明らかにする。

・駐車場については駐車台数、通路の幅員等を表示する。

・宅地造成、戸建分譲の場合は区画ごとに面積を記入する。

・防災計画(防火水槽、消防活動空地等)、廃棄物処理計画(廃棄物の保管場所等)、環境に対する配慮等を記入する。

緑化計画平面図

・緑地の配置計画等を図示したうえ、現況植生の存置か植栽による緑化かを大別し、高木、低木の別、樹種、本数等できるだけ詳細に記入する。

用水系統図

・100分の1～500分の1

・水源について、地下水・表流水・公共水道・工業用水等を明確にして、取水地点・取水量・取水方法・給水方法を記入する。

排水系統図

・100分の1～500分の1

- ・開発区域内及び関連する区域について、自然水（雨水）・雑排水（生活排水・事業排水）に区分し、排水系統をそれぞれの高低差、最終放流先がわかるように記入すること。
  - ・雨水調整池、雨水浸透枳、排水口等を明示する。
    - 防災施設構造図
    - 道路標準横断面図
    - 造成計画断面図
    - （建物がある場合）必要最小限の建物平面図、立面図
  - ・建物の高さを記入する。
    - その他必要な図面
- （６） 住民等への説明書
- 開発区域周辺の自然環境、生活環境等に十分に配慮し、当該開発区域周辺の住民その他の利害関係者に対して、当該スマートタウン開発に関する説明会の開催等により、事業計画を周知するとともに、住民等に対して行った周知内容、協議経過、意見及び措置等を記録した書面を添付すること。
- （７） その他の添付書類
- 申請者の経歴書・定款・役員名簿等
- ２ 様式の無いものについては、分かりやすくまとめてあるものであれば、特に様式・書式を問わないものとする。
- （情報公開）
- 第４条 申請者から提出された事業計画書等について、公文書の公開請求を受けた場合は、浜松市情報公開条例（平成１３年条例第３２号）に基づき、非公開情報を除き、原則公開するものとする。公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものについては、四角（□）で文字等を囲って事業計画書を提出するものとする。ただし、非公開情報であっても公益上特に必要があると認められる等の場合はこの限りでない。
- （その他）
- 第５条 この要領に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

#### 附 則

この要領は、平成３０年１１月１日から施行する。

## 協議先一覧表

浜松版スマートタウン開発における事業計画書等の作成に際しては、下表に掲げる課、事務所等と事前に協議を行うこと。

該当区とは、案件の事業該当区域に所在する区役所をいう。

主な協議項目	事業該当区域	協議先課
土地利用、国土利用計画について	全区	土地政策課(土地利用G)
開発許可、宅地造成について	全区	土地政策課(開発指導G)
景観条例、地区計画について	中・東・西・南・北	土地政策課(景観推進G)
	浜北・天竜	北部都市整備事務所
屋外広告物条例について	中・東・西・南・北	土地政策課(景観広告G)
	浜北・天竜	北部都市整備事務所
都市計画施設、都市計画区域等について	中・東・西・南・北	都市計画課
	浜北・天竜	北部都市整備事務所
道路整備計画について 交通対策、交通安全について	全区	道路企画課
・橋梁の保全について ・開発行為について	全区	道路保全課
・駐車場法、駐車場附置義務条例について ・交通流の円滑化について	中・東・西・南・北	交通政策課
	浜北・天竜	北部都市整備事務所
区画整理事業について	全区	市街地整備課
事業所税について	全区	市民税課
市有財産の払い下げについて	全区	アセットマネジメント推進課(該当区区振興課)
住居表示について	全区	文書行政課
大店立地法、商業集積がトラインについて	全区	産業振興課
工場立地法について	全区	企業立地推進課
資源採取について	全区	産業振興課
エネルギー関連事業(太陽光発電、風力発電、バイオマス発電等)について	全区	エネルギー政策課

主な協議項目	事業該当区域	協議先課
建築確認（建築基準）、中高層建築物、 バリアフリー法（県福祉のまちづくり条例）、 省エネルギー法、CASBEE静岡、電波伝搬障害及び建設リサイクル法の届出について	中・東・西・南・北	建築行政課
	浜北・天竜	北部都市整備事務所
都市計画公園の配置計画及び施設計画との整合について	全区	緑政課・公園課
開発行為により設置する公園の要否及び配置について	全区	公園課
開発行為により設置する公園施設の管理について	全区	公園管理事務所
緑化指導、風致地区内行為、市民の森、保存樹・保存樹林について	全区	緑政課
・自然公園内行為について ・自然環境保全地域内行為について	全区	緑政課
	西・北・浜北・天竜	該当区まちづくり推進課
河川全般に関する事	全区	道路保全課
・道路（国道、県道、市道ほか）の計画、整備に関する事 ・河川の計画、改修に関する事	中・西・南	南土木整備事務所
	北	北土木整備事務所
	天竜	天竜土木整備事務所
	東・浜北	東・浜北土木整備事務所
・道路（国道、県道、市道ほか）の管理に関する事 ・道路からの出入口に関する事 ・河川の管理に関する事 ・土砂災害防止に関する事	中・西・南	南土木整備事務所
	北	北土木整備事務所
	天竜	天竜土木整備事務所
	東	東・浜北土木整備事務所（東土木管理G）
	浜北	東・浜北土木整備事務所（浜北土木管理G）
土地改良事業との整合について	全区	農地整備課
水産業への影響について	全区	農業水産課（水産振興G）
農地に関する事について （農用地除外、農地転用、農地への影響）	中・東・西・南	農地利用課
	北	農地利用課（北部農地利用G）
	浜北・天竜	農地利用課（浜北農地利用G）
林地開発について	全区	林業振興課
森林伐採について	中・東・西・南北・浜北	林業振興課
	天竜	林業振興課（天竜森林事務所）

主な協議項目	事業該当区域	協議先課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設について</li> <li>・保健衛生について</li> </ul>	中・東・西・南	保健総務課	
	北・浜北・天竜	保健所浜北支所	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活衛生（旅館、公衆浴場及び墓地等）及び食品衛生について</li> <li>・ビル管理（特定建築物）、簡易専用水道、専用水道及び飲用井戸水について</li> </ul>	中・東・西・南	生活衛生課	
	北・浜北・天竜	保健所浜北支所	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境基本条例及び環境配慮指針に基づく環境への配慮について</li> </ul>	全区	環境政策課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公害未然防止、地下水採取について</li> <li>・騒音、振動、悪臭、大気及び土壌汚染について</li> <li>・光害、P R T R法について</li> </ul>	全区	環境保全課	
水質汚濁について	全区	河川放流	環境保全課
		下水道放流	下水道施設課
産業廃棄物の処理について	全区	産業廃棄物対策課	
事業所から排出される一般廃棄物の処理及びリサイクルについて	全区	ごみ減量推進課	
家庭から排出される一般廃棄物の処理及びごみ集積所の設置について	中・東	北部収集窓口センター	
	西・北	平和清掃事業所	
	南	南清掃事業所	
	浜北	浜北環境事業所	
	天竜	天竜環境事業所	
	天竜 (水窪・佐久間地域)	水窪・佐久間クリーンセンター	
ごみ集積所を設置する場合の用地の寄附について	全区	廃棄物処理課（収集業務G）	

主な協議項目	事業該当区域	協議先課
上水道計画について	中・東・西・南・北（旧浜松市地区）	水道工事課
	北（旧浜松市地区を除く）	北部上下水道課
	浜北	北部上下水道課
	天竜	天竜上下水道課
下水道計画について	中・東・西・南・北・浜北	下水道工事課
	天竜	天竜上下水道課
宅内給水、宅内（事業所）排水及び合流区域の雨水排水について	中・東・西・南・北（旧浜松市地区）	お客さまサービス課
	北（旧浜松市地区を除く）	北部上下水道課
	浜北	北部上下水道課
	天竜	天竜上下水道課
浄化槽の維持管理について	全区	お客さまサービス課
通学路の安全確保及び近隣小中学校への説明について	全区	健康安全課
埋蔵文化財及び指定文化財について	全区	文化財課（地域遺産センター）
消防水利施設及び消防活動用空地について	全区	消防局 警防課
国道1号及び天竜川に関する事	全区	国土交通省浜松河川国道事務所
<ul style="list-style-type: none"> <li>・県管理の河川に関する事</li> <li>・土砂災害（土石流、急傾斜地崩壊、地すべり）防止の関係法及び区域指定に関する事</li> </ul>	中・東・西・南・北・浜北	静岡県浜松土木事務所
	天竜	静岡県浜松土木事務所天竜支局
道路交通に関する事 各警察署へは事前連絡をお願いします。	中・西	浜松中央警察署
	東・南・中（江東地区）	浜松東警察署
	北	細江警察署 浜北警察署
	浜北 天竜	天竜警察署
<ul style="list-style-type: none"> <li>・静岡県自然環境保全条例に基づく「開発区域内における希少動植物の生息状況に関する調査・資料提示」について</li> <li>・自然環境保全協定に関する事（市街化調整区域及び都市計画区域外にて1ha以上の事業計画のみ）</li> </ul>	全区	静岡県（県庁）自然保護課 野生生物班