

山中湖村住環境保全指導要綱改正案(平成元年訓令第6号)新旧対照表

新	旧
<p>○山中湖村住環境保全指導要綱</p> <p style="text-align: right;">平成元年12月21日 訓令第6号</p> <p style="text-align: right;">改正 平成25年3月29日訓令第1号</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この要綱は、香りたかい山中湖村の自然に恵まれた環境を保持しながら、リゾート村として発展していくため、宅地等開発及び中高層建築物の建築を行う者に対して、村が自然の保護、村民の生活環境の保全及び適切な土地利用等に関し、指導を行うに当たって、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>(1) 宅地等開発事業 一定の目的をもって行う、土地の形質の変更及び建築物の建築事業をいう。</p> <p>(2) 中高層建築物 第3条第2号の適用を受ける建築物</p> <p>(3) 事業者 事業計画について、自ら事業の実施を行う者(工事の請負者も含む。)</p> <p>(4) 公共施設 道路、公園、上下水道、緑地、広場、河川、水路及び</p>	<p>○山中湖村住環境保全指導要綱</p> <p style="text-align: right;">平成元年12月21日 訓令第6号</p> <p style="text-align: right;">改正 平成25年3月29日訓令第1号</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この要綱は、香りたかい山中湖村の自然に恵まれた環境を保持しながら、リゾート村として発展していくため、宅地等開発及び中高層建築物の建築を行う者に対して、村が自然の保護、村民の生活環境の保全及び適切な土地利用等に関し、指導を行うに当たって、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>(1) 宅地等開発事業 一定の目的をもって行う、土地の形質の変更及び建築物の建築事業をいう。</p> <p>(2) 中高層建築物 第3条第2号の適用を受ける建築物</p> <p>(3) 事業者 事業計画について、自ら事業の実施を行う者(工事の請負者も含む。)</p> <p>(4) 公共施設 道路、公園、上下水道、緑地、広場、河川、水路及び</p>

消防の用に供する貯水施設

- (5) 公益的施設 教育、医療、交通、購買、行政、集会、福祉、保安、文化、通信、サービス及び管理の施設

(適用の範囲)

第3条 この要綱は、山中湖村全域内で行う次の各号に該当する事業に適用するものとする。但し、国及び地方公共団体等の行う事業は、この限りでない。

- (1) 宅地等開発事業で、その施行区域が2,000平方メートル以上のもの
(2) 中高層建築物の建設事業で、高さが10メートルを越える建築物(C地区を除く。)
(3) 宅地等開発拡張事業又は建築物の増築事業において、その拡張後の面積又は高さが前号に該当するもの

(土地利用及び建築制限)

第4条 村長は、本村の自然景観の構成及び生活環境の保全等の観点から、土地利用及び工作物の新築、改築及び増築については、別表で掲げる取扱いに従い指導するものとする。但し、村の振興計画に基づくもの、公共性の高いもの、地域振興上特に必要と認められる場合は、村長は当該事情を検討し、景観の保全に支障を及ぼさない限度で特例を認めることができる。

(事前環境調査)

第5条 環境に影響を及ぼす宅地等開発事業を行う者は、事前にその事業が環境に及ぼす影響を調査し、良好な環境を破壊しないよう努めなけ

消防の用に供する貯水施設

- (5) 公益的施設 教育、医療、交通、購買、行政、集会、福祉、保安、文化、通信、サービス及び管理の施設

(適用の範囲)

第3条 この要綱は、山中湖村全域内で行う次の各号に該当する事業に適用するものとする。但し、国及び地方公共団体等の行う事業は、この限りでない。

- (1) 宅地等開発事業で、その施行区域が2,000平方メートル以上のもの
(2) 中高層建築物の建設事業で、高さが10メートルを越える建築物(C地区を除く。)
(3) 宅地等開発拡張事業又は建築物の増築事業において、その拡張後の面積又は高さが前号に該当するもの

(土地利用及び建築制限)

第4条 村長は、本村の自然景観の構成及び生活環境の保全等の観点から、土地利用及び工作物の新築、改築及び増築については、別表で掲げる取扱いに従い指導するものとする。但し、村の振興計画に基づくもの、公共性の高いもの、地域振興上特に必要と認められる場合は、村長は当該事情を検討し、景観の保全に支障を及ぼさない限度で特例を認めることができる。

(事前環境調査)

第5条 環境に影響を及ぼす宅地等開発事業を行う者は、事前にその事業が環境に及ぼす影響を調査し、良好な環境を破壊しないよう努めなけ

ればならない。

- 2 前項の調査と同時に、環境保全計画書(第9号様式)を村長に事前協議前に提出するものとする。

(地域同意)

第6条 第3条で定められた事業を実施するものは、あらかじめ地域住民で組織する区等(以下「関係住民」という。)と事業計画の内容等について協議し、周知するとともに意見を得るものとする。

- 2 事業者は、前項の協議を行う場合において、関係住民と協定等を締結した場合は、その代表者との同意を締結した同意書(第10号様式)を村長に提出するものとする。

(近隣関係者との同意)

第7条 事業者は、近隣関係者の同意を得るものとする。

- 2 事業者は、近隣関係者説明書(第3号様式及び第4号様式)を村長に提出するものとする。

(近隣関係者の範囲)

第8条 前条の近隣関係者の範囲は、概ね次のとおりとする。

(1) 宅地等開発事業

- ア 開発地に隣接する土地、家屋所有者及び居住者
- イ 排水により著しい影響を受けると認められる者
- ウ その他村長が特に影響を受けると認める者

(2) 中高層建築物の建設事業

ればならない。

- 2 前項の調査と同時に、環境保全計画書(第9号様式)を村長に事前協議前に提出するものとする。

(地域同意)

第6条 第3条で定められた事業を実施するものは、あらかじめ地域住民で組織する区等(以下「関係住民」という。)と事業計画の内容等について協議し、周知するとともに意見を得るものとする。

- 2 事業者は、前項の協議を行う場合において、関係住民と協定等を締結した場合は、その代表者との同意を締結した同意書(第10号様式)を村長に提出するものとする。

(近隣関係者との同意)

第7条 事業者は、近隣関係者の同意を得るものとする。

- 2 事業者は、近隣関係者説明書(第3号様式及び第4号様式)を村長に提出するものとする。

(近隣関係者の範囲)

第8条 前条の近隣関係者の範囲は、概ね次のとおりとする。

(1) 宅地等開発事業

- ア 開発地に隣接する土地、家屋所有者及び居住者
- イ 排水により著しい影響を受けると認められる者
- ウ その他村長が特に影響を受けると認める者

(2) 中高層建築物の建設事業

ア 前号で掲げる者

イ 日影により著しい影響を受けると認められる土地、家屋所有者及び居住者

ウ テレビ電波等の障害を受けると認められる者

(建築開発事業等の計画基準)

第9条 事業者は、開発等事業計画を策定しようとするときは、次に定める基準及び別表第3に定める基準に適合するようにしなければならない。

- (1) 事業計画地内及び周辺の公共施設又は、公益施設が災害防止、安全対策上良好な地域環境の確保に支障のないような構造又は能力で措置されているもの
- (2) 排水路その他排水施設が、事業計画地内及び周辺地域に溢水、汚水等により被害が生じないような構造及び能力で措置されているもの
- (3) 崖崩れや土砂の流出による災害が生じないよう擁壁等の措置がされているもの
- (4) 事業計画地内及び周辺地域における自然環境の破壊や予想される公害に対し、適切な防止等の措置がされているもの
- (5) 用水の確保について、将来予想される用水の需要に応じられる見通しがあり、水道その他給水施設が他の給水に支障のないよう措置されているもの
- (6) 事業者の資力及び信用、土地の性状等から事業計画の遂行が不可

ア 前号で掲げる者

イ 日影により著しい影響を受けると認められる土地、家屋所有者及び居住者

ウ テレビ電波等の障害を受けると認められる者

(建築開発事業等の計画基準)

第9条 事業者は、開発等事業計画を策定しようとするときは、次に定める基準及び別表第3に定める基準に適合するようにしなければならない。

- (1) 事業計画地内及び周辺の公共施設又は、公益施設が災害防止、安全対策上良好な地域環境の確保に支障のないような構造又は能力で措置されているもの
- (2) 排水路その他排水施設が、事業計画地内及び周辺地域に溢水、汚水等により被害が生じないような構造及び能力で措置されているもの
- (3) 崖崩れや土砂の流出による災害が生じないよう擁壁等の措置がされているもの
- (4) 事業計画地内及び周辺地域における自然環境の破壊や予想される公害に対し、適切な防止等の措置がされているもの
- (5) 用水の確保について、将来予想される用水の需要に応じられる見通しがあり、水道その他給水施設が他の給水に支障のないよう措置されているもの
- (6) 事業者の資力及び信用、土地の性状等から事業計画の遂行が不可

能でないもの

(村との事前協議)

第10条 事業者は、法令に定められた手続きを行う前に事業計画の内容等について、村長と協議(第1号様式)するものとする。

2 事業者は、村長との協議には別表第2に掲げる設計図書のうち該当する書類を2部提出するものとする。

3 事業者は、前項の協議に基づく協定を、村長と締結するものとする。協定書については、別に定めるものとする。

(協議承認の基準及び条件)

第11条 村長は、前条第1項の協議に係る事業計画等が第9条及び別表第3に定める基準に適合しないと認めるときは、同項の協議は行わない。

2 村長は、この要綱の施行のため、必要があると認めるときは、同条第1項の協議について、山中湖村住環境保全審議会の意見を聞くものとする。

(協議承認の取消し)

第12条 村長は、事業者が第10条第1項の協議承認に係る事業計画に関する工事に着手しないまま協議承認後2年を経過したとき及び5年を経過して工事が完了しないときは、その協議承認を取り消すことができる。

(事業者の責務)

第13条 事業者は、村長及び関係住民と締結した協定事項については誠実に履行するものとする。

能でないもの

(村との事前協議)

第10条 事業者は、法令に定められた手続きを行う前に事業計画の内容等について、村長と協議(第1号様式)するものとする。

2 事業者は、村長との協議には別表第2に掲げる設計図書のうち該当する書類を2部提出するものとする。

3 事業者は、前項の協議に基づく協定を、村長と締結するものとする。協定書については、別に定めるものとする。

(協議承認の基準及び条件)

第11条 村長は、前条第1項の協議に係る事業計画等が第9条及び別表第3に定める基準に適合しないと認めるときは、同項の協議は行わない。

2 村長は、この要綱の施行のため、必要があると認めるときは、同条第1項の協議について、山中湖村住環境保全審議会の意見を聞くものとする。

(協議承認の取消し)

第12条 村長は、事業者が第10条第1項の協議承認に係る事業計画に関する工事に着手しないまま協議承認後2年を経過したとき及び5年を経過して工事が完了しないときは、その協議承認を取り消すことができる。

(事業者の責務)

第13条 事業者は、村長及び関係住民と締結した協定事項については誠実に履行するものとする。

2 事業者は、その事業が関係住民の住環境に影響を及ぼさないよう努力すると共に、紛争防止に努めるものとし、村長に誓約書(第5号様式)を提出するものとする。

3 事業者は、事業区域内の土地又は建物の分譲若しくは譲渡を行う場合は譲受人等に対し、協定によって遵守することとされている事項について明確に表示しその承継を図るものとする。

(指導)

第14条 村長は、協議において必要があると認めるときは、第1条の目的を達成するために適切な指導を行うものとする。

2 協定の内容等については、当該事業が環境を阻害すると認められるときは、村長は住環境保全のための変更又は必要事項を追加することができる。

(自然環境の保全)

第15条 事業者は事業区域内において、積極的に緑化対策を講ずるとともに、**既存樹木の伐採については必要最小限としを極力さげ、伐採により損失した樹木と同程度の植栽を行うこと。**また切土及び盛土の量を最小限にとどめ、自然環境の保全及び緑化の推進を図るものとする。

2 工作物の色彩は茶色系とし、周囲の環境と調和するよう留意すること。

3 事業計画に関する広告物は、環境に適したおちついた色彩とし、規模を小さいものとし、法令等に定められた所定の手続きを経るものとする。

2 事業者は、その事業が関係住民の住環境に影響を及ぼさないよう努力すると共に、紛争防止に努めるものとし、村長に誓約書(第5号様式)を提出するものとする。

3 事業者は、事業区域内の土地又は建物の分譲若しくは譲渡を行う場合は譲受人等に対し、協定によって遵守することとされている事項について明確に表示しその承継を図るものとする。

(指導)

第14条 村長は、協議において必要があると認めるときは、第1条の目的を達成するために適切な指導を行うものとする。

2 協定の内容等については、当該事業が環境を阻害すると認められるときは、村長は住環境保全のための変更又は必要事項を追加することができる。

(自然環境の保全)

第15条 事業者は事業区域内において、積極的に緑化対策を講ずるとともに、樹木の伐採を極力さげ、切土及び盛土の量を最小限にとどめ、自然環境の保全及び緑化の推進を図るものとする。

2 工作物の色彩は茶色系とし、周囲の環境と調和するよう留意すること。

3 事業計画に関する広告物は、環境に適したおちついた色彩とし、規模を小さいものとし、法令等に定められた所定の手続きを経るものとする。

(行政計画に対する協力)

第16条 事業者は、事業計画に当たって、山中湖村総合計画、道路計画等に対し協力するものとする。

(公共公益用地等の提供)

第17条 事業者は、村民の福利増進に必要な公共公益用地及び施設等について、必要と認めた場合は、村に無償で提供するものとする。

(公共施設の整備計画及び維持計画)

第18条 道路、公園、緑地、水路、河川、下水道、広場及び消防用に供する貯水施設等の整備計画については、関係官庁の指導を受け許可を得られる見込のものであり、維持管理計画及び費用負担等も明らかであるものとし、村と調整するものとする。

(生活環境整備)

第19条 事業者は、一般廃棄物(ごみ)の処理方法について、村長と協議するものとし、村の指示に従うものであること。但し、快適な生活に影響を及ぼすと認めるときは、村長は事業者に対して、改善等の指導を行うものとする。

- 2 事業者は、し尿処理については関係法令の基準に適合するものであること。又、施設の規模は計画人口(ピーク時)を基準としたものとする。
- 3 事業者は、建築物の計画に際し、近隣地域に影響を及ぼさないよう、日照の確保を図るものとする。
- 4 事業者は、建築物により付近住民が受信する電波等に障害が生ずると予想される場合には、事前に地域の調査を行うものとする。又、障害

(行政計画に対する協力)

第16条 事業者は、事業計画に当たって、山中湖村総合計画、道路計画等に対し協力するものとする。

(公共公益用地等の提供)

第17条 事業者は、村民の福利増進に必要な公共公益用地及び施設等について、必要と認めた場合は、村に無償で提供するものとする。

(公共施設の整備計画及び維持計画)

第18条 道路、公園、緑地、水路、河川、下水道、広場及び消防用に供する貯水施設等の整備計画については、関係官庁の指導を受け許可を得られる見込のものであり、維持管理計画及び費用負担等も明らかであるものとし、村と調整するものとする。

(生活環境整備)

第19条 事業者は、一般廃棄物(ごみ)の処理方法について、村長と協議するものとし、村の指示に従うものであること。但し、快適な生活に影響を及ぼすと認めるときは、村長は事業者に対して、改善等の指導を行うものとする。

- 2 事業者は、し尿処理については関係法令の基準に適合するものであること。又、施設の規模は計画人口(ピーク時)を基準としたものとする。
- 3 事業者は、建築物の計画に際し、近隣地域に影響を及ぼさないよう、日照の確保を図るものとする。
- 4 事業者は、建築物により付近住民が受信する電波等に障害が生ずると予想される場合には、事前に地域の調査を行うものとする。又、障害

等が発生した場合、その対策として必要な施設を事業者の負担において設置するものとする。

- 5 事業者は、開発地内道路等には交通安全施設、標識等を設置し、安全対策に努めるものとする。
- 6 事業者は、村及び県の指示に従い防災施設を設置するものとし、立木の伐採又は土地の形状変更に伴い、生ずる土砂の流出防止についても砂防堰堤等を設けるものとし、これらの防災施設は、事業に先行して設置するものとする。
- 7 事業者は、大気汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、騒音、振動、悪臭等の公害が発生しないよう措置するものとする。又、公害が発生した場合は、直ちに原因の除去、復旧、補償等について適切な処置を講ずるものとする。
- 8 事業者は、事業計画地内の道路等の施設について、防犯上、道路については、50メートルに1箇所の割合で街路灯を設置する。尚公園、駐車場その他必要な箇所にも事業者の負担で設置し、その維持管理も行うものであること。
- 9 事業者は、用水利用については、その需用量を計画人口に対して適正な水量を確保できる適正なる規模のものとし、その他の地域の水源等の枯渇又は汚染等が発生しないよう配慮されたものであり、将来的に村の用水計画が明示されたときは、その指導等に従うものである。

(管理体制)

第20条 事業者は、事業区域内施設で自ら管理するものについて、事前

等が発生した場合、その対策として必要な施設を事業者の負担において設置するものとする。

- 5 事業者は、開発地内道路等には交通安全施設、標識等を設置し、安全対策に努めるものとする。
- 6 事業者は、村及び県の指示に従い防災施設を設置するものとし、立木の伐採又は土地の形状変更に伴い、生ずる土砂の流出防止についても砂防堰堤等を設けるものとし、これらの防災施設は、事業に先行して設置するものとする。
- 7 事業者は、大気汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、騒音、振動、悪臭等の公害が発生しないよう措置するものとする。又、公害が発生した場合は、直ちに原因の除去、復旧、補償等について適切な処置を講ずるものとする。
- 8 事業者は、事業計画地内の道路等の施設について、防犯上、道路については、50メートルに1箇所の割合で街路灯を設置する。尚公園、駐車場その他必要な箇所にも事業者の負担で設置し、その維持管理も行うものであること。
- 9 事業者は、用水利用については、その需用量を計画人口に対して適正な水量を確保できる適正なる規模のものとし、その他の地域の水源等の枯渇又は汚染等が発生しないよう配慮されたものであり、将来的に村の用水計画が明示されたときは、その指導等に従うものである。

(管理体制)

第20条 事業者は、事業区域内施設で自ら管理するものについて、事前

に管理体制を明確にしておくものとする。(第6号様式)共同住宅の場合、事業者は入居者に対して遵守事項を定め、近隣関係者等の協定事項を遵守するよう承継者への徹底に努めるものとする。

(住環境保全審議会)

第21条 村長は、事業計画の審議を行うため、住環境保全審議会を置くものとする。

2 住環境保全審議会の組織及び運営に関し、必要な事項は別に定める。

(事業者の変更)

第22条 事業者は、審査中の事業又は施行中の事業で、事業者の変更を行う場合は、事業者変更届(第7号様式)を村長に提出するものとする。

(事業計画の中止)

第23条 事業者は、事業計画を中止したときは、事業計画中止報告(第8号様式)を村長に提出するものとする。

(その他)

第24条 この指導要綱に定めるもののほか、必要な事項はそのつど村長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成2年1月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、既に事業が着手されている開発等事業及び村との協議が完了し、県の許認可等が得られてる開発等事業には適用しない。
- 3 この要綱施行の際、既に事業計画に関し、村との事前申請で現に審議

に管理体制を明確にしておくものとする。(第6号様式)共同住宅の場合、事業者は入居者に対して遵守事項を定め、近隣関係者等の協定事項を遵守するよう承継者への徹底に努めるものとする。

(住環境保全審議会)

第21条 村長は、事業計画の審議を行うため、住環境保全審議会を置くものとする。

2 住環境保全審議会の組織及び運営に関し、必要な事項は別に定める。

(事業者の変更)

第22条 事業者は、審査中の事業又は施行中の事業で、事業者の変更を行う場合は、事業者変更届(第7号様式)を村長に提出するものとする。

(事業計画の中止)

第23条 事業者は、事業計画を中止したときは、事業計画中止報告(第8号様式)を村長に提出するものとする。

(その他)

第24条 この指導要綱に定めるもののほか、必要な事項はそのつど村長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成2年1月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、既に事業が着手されている開発等事業及び村との協議が完了し、県の許認可等が得られてる開発等事業には適用しない。
- 3 この要綱施行の際、既に事業計画に関し、村との事前申請で現に審議

中のもの及び事前協議の承認を受けていないもの、本申請の手続きが完了していないものについては、この要綱を適用する。

- 4 この要綱施行の際、既に開発等事業に関し、従前指導に基づく村との協議が相当の期間行われてきたものは、事前協議とみなす。この場合協議内容については、この要綱の施行の際、要綱の定める内容を満たしていないときは、補充するものとする。

附 則(平成25年訓令第1号)

この訓令は、平成25年4月1日から施行する。

別表(1)

【別記1 参照】

別表(2)

【別記2 参照】

○印添付すべきもの、△印は必要と認めた場合添付するもの、□は建築の場合添付するもの。

別表(3)

宅地等開発事業・中高層建築物建築事業の基準は次のとおりとする

- 1 現況地盤の勾配が30%以上である施行区域内の土地については、原則としてその形質の変更を行わないこと。
- 2 敷地施行区域の外縁部には幅5m以上の緑地帯を確保し、この線地帯には高木樹種を植栽すること。また施行区域の面積に対する緑地部分の割合

中のもの及び事前協議の承認を受けていないもの、本申請の手続きが完了していないものについては、この要綱を適用する。

- 4 この要綱施行の際、既に開発等事業に関し、従前指導に基づく村との協議が相当の期間行われてきたものは、事前協議とみなす。この場合協議内容については、この要綱の施行の際、要綱の定める内容を満たしていないときは、補充するものとする。

附 則(平成25年訓令第1号)

この訓令は、平成25年4月1日から施行する。

別表(1)

【別記1 参照】

別表(2)

【別記2 参照】

○印添付すべきもの、△印は必要と認めた場合添付するもの、□は建築の場合添付するもの。

別表(3)

宅地等開発事業・中高層建築物建築事業の基準は次のとおりとする

- 1 現況地盤の勾配が30%以上である施行区域内の土地については、原則としてその形質の変更を行わないこと。
- 2 敷地の外縁部には幅5m以上の緑地帯を確保し、この線地帯には高木樹種を植栽すること。

(緑地率)は30%以上とすること。

~~3 施行区域の面積に対する現地形を変更する土地(修景緑地を除く)の面積の割合(開発率)は、A・C地区は40%以下、B地区は50%以下とする。~~

3 自然環境保全のため、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行すること。

(2) 植栽は、次により行うこと。

(ア) 施行区域内の表土を活用すること。

(イ) ~~現在樹木を移植活用すること。~~既存樹木を出来る限り活用し、伐採した場合においても、伐採により損失した樹木と同程度の植栽を行うこと。

(ウ) 環境に適合した樹種を選定すること。

4 稜線が施行区域に接し、又は含まれる場合には、原則として稜線から水平距離で20m以上を植栽施行する等、自然地として保存すること。

5 ~~A地区、C地区~~国立公園特別地域に接するB地区普通地域の隣接敷地については13m以下とし、接地点から10m以上離し、高木植栽が可能となるよう配慮すること。

~~5 A地区、B地区、C地区で国立公園特別地域に該当するものは、更にそ~~

3 施行区域の面積に対する現地形を変更する土地(修景緑地を除く)の面積の割合(開発率)は、A・C地区は40%以下、B地区は50%以下とする。

4 自然環境保全のため、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行すること。

(2) 植栽は、次により行うこと。

(ア) 施行区域内の表土を活用すること。

(イ) 現在樹木を移植活用すること。

(ウ) 環境に適合した樹種を選定すること。

5 稜線が施行区域に接し、又は含まれる場合には、原則として稜線から水平距離で20m以上を植栽施行する等、自然地として保存すること。

6 A地区、C地区に接するB地区の隣接敷地については13m以下とし、接地点から10m以上離し、高木植栽が可能となるよう配慮すること。

7 A地区、B地区、C地区で国立公園特別地域に該当するものは、更にそ

~~の指導等に従うものであること。~~

6 施行区域内で2棟以上の建築物を建設する場合は、高い方の建築物の高さ以上離し、高木植栽を行うよう配慮すること。

7 排水については次によること。

(1) 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。

(2) 排水(雨水)設計は県の開発許可指導に基づく流量計画によるものとし、区域外から流入する流域も含めるものとする。

(3) 雨水の流末処理については、原則として施行区域内に調整池、浸透池等を設け、区域内から直接放流されないよう配慮した施設で処理するものであり、止むを得ないと認められるときは、区域外の下水道、排水路、河川その他の排水施設に施設を設置した上で、接続したものであること。

8 汚水処理施設を設置する場合は~~原則として1基とし、かつ、流動変動に対処しうよう配慮すること。~~山中湖村浄化槽等汚水終末処理適正指導要綱等の各種法令等に則り設置すること

~~(1) 浄化槽の処理対象人数は、日本工業規格により計画すること。~~

~~(2) し尿及び雑排水については、原則として合併処理浄化槽とする。(50人以下の計画人口は除く。)~~

~~(3) 浄化槽からの放流水質は、次によること。~~

の指導等に従うものであること。

8 施行区域内で2棟以上の建築物を建設する場合は、高い方の建築物の高さ以上離し、高木植栽を行うよう配慮すること。

9 排水については次によること。

(1) 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。

(2) 排水(雨水)設計は県の開発許可指導に基づく流量計画によるものとし、区域外から流入する流域も含めるものとする。

(3) 雨水の流末処理については、原則として施行区域内に調整池、浸透池等を設け、区域内から直接放流されないよう配慮した施設で処理するものであり、止むを得ないと認められるときは、区域外の下水道、排水路、河川その他の排水施設に施設を設置した上で、接続したものであること。

10 汚水処理施設を設置する場合は原則として1基とし、かつ、流動変動に対処しうよう配慮すること。

(1) 浄化槽の処理対象人数は、日本工業規格により計画すること。

(2) し尿及び雑排水については、原則として合併処理浄化槽とする。(50人以下の計画人口は除く。)

(3) 浄化槽からの放流水質は、次によること。

~~(ア) 処理対象人員が201人以上の場合は、BOD15PPM以下に処理したものとす。~~

~~(イ) 処理対象人員が200人以下の場合は、BOD20PPM以下に処理したものとす。~~

~~10 流末処理は、次により処理すること。~~

~~(1) 原則として処理対象人員201人以上の場合は、蒸発散方式を採用し、更に浸透槽を設け、他の水道等の水源に影響のない地点まで導水し、地下浸透させるものとする。処理対象人員200人以下の場合も地形及び地質等により、浸透の低い地域においては蒸発散方式を採用し、浸透槽を設け、地下浸透させるものとする。~~

~~(2) 放流水は浄化槽の機能が十分発揮できるよう保守点検、維持管理に努め常に水質基準以下にて処理すること。~~

9 事業の施行により雨水の流出形態が変化し、下流の河川や水路に新たな負担が生ずる場合等は、河川及び水路を新設又は改修すること。

10 排水路は、原則として開渠とすること。

11 切土高、盛土高は原則として10m以内とすること。盛土の法長が20mとなる場合は、原則として法長の3分の1以上を擁壁又は、法枠等の永久構造物により被覆すること。

(ア) 処理対象人員が201人以上の場合は、BOD15PPM以下に処理したものとす。

(イ) 処理対象人員が200人以下の場合は、BOD20PPM以下に処理したものとす。

11 流末処理は、次により処理すること。

(1) 原則として処理対象人員201人以上の場合は、蒸発散方式を採用し、更に浸透槽を設け、他の水道等の水源に影響のない地点まで導水し、地下浸透させるものとする。処理対象人員200人以下の場合も地形及び地質等により、浸透の低い地域においては蒸発散方式を採用し、浸透槽を設け、地下浸透させるものとする。

(2) 放流水は浄化槽の機能が十分発揮できるよう保守点検、維持管理に努め常に水質基準以下にて処理すること。

12 事業の施行により雨水の流出形態が変化し、下流の河川や水路に新たな負担が生ずる場合等は、河川及び水路を新設又は改修すること。

13 排水路は、原則として開渠とすること。

14 切土高、盛土高は原則として10m以内とすること。盛土の法長が20mとなる場合は、原則として法長の3分の1以上を擁壁又は、法枠等の永久構造物により被覆すること。

12 幹線道路は、原則として大型車通行可能な建築基準法第42条に規定する道路に接続し、行き止りにならないものとする。

13 事業計画区域内に接続する道路は次によること。

(1) 施行区域面積が3,000m²未満の場合は、村長が認める地点まで4m以上に拡幅改良すること。

(2) 施行区域面積が3,000m²以上は、敷地に接続する地点まで都市計画法の技術基準により拡幅改良すること。

(3) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とし、構造は原則として道路構造令、道路法(昭和27年法律第180号)第30条第3項に基づく条例等の基準に適合すること。

(4) 村道等(認定道路)への取付けは、道路管理者と協議すること。

14 事業計画区域内に国有地が介在している場合は、国有財産の処理手続きを完了すること。

15 公共物として機能を消失していない道路(赤道)を造成により、改装する場合は付替道路を設置し、~~村道等に認定されている場合は、~~道路管理者と協議するものとする。

16 火災防備のため消防関係官庁の指導を受け、火災の予防に充分配慮すること。

15 幹線道路は、原則として大型車通行可能な建築基準法第42条に規定する道路に接続し、行き止りにならないものとする。

16 事業計画区域内に接続する道路は次によること。

(1) 施行区域面積が3,000m²未満の場合は、村長が認める地点まで4m以上に拡幅改良すること。

(2) 施行区域面積が3,000m²以上は、敷地に接続する地点まで都市計画法の技術基準により拡幅改良すること。

(3) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とし、構造は原則として道路構造令、道路法(昭和27年法律第180号)第30条第3項に基づく条例等の基準に適合すること。

(4) 村道等(認定道路)への取付けは、道路管理者と協議すること。

17 事業計画区域内に国有地が介在している場合は、国有財産の処理手続きを完了すること。

18 公共物として機能を消失していない道路(赤道)を造成により、改装する場合は付替道路を設置し、村道等に認定されている場合は、道路管理者と協議するものとする。

19 火災防備のため消防関係官庁の指導を受け、火災の予防に充分配慮すること。

17 駐車場に関して共同住宅等においては、原則として分譲戸数に応じた駐車場を確保する。~~ただし土地形質等により止む得ない場合でも3分の2以上確保するものとする。(駐車場としての借地も含める。)~~はこの限りでない。

18 別荘地等(専用住宅用地は除く。)の宅地分譲を行う場合は、1区画当たりの面積は300m²以上とすること。又、特別地域にあつては1,000m²以上とすること。

19 18の分譲等については、取扱者に対して建ぺい率、容積率、高さ、緑地の保全等についての措置が明確にされていること。~~又、これらの履行が図られるよう事業者は、建築基準法第4章に規定する建築協定を締結すること。~~

第1号様式

(略)

第2号様式(1)

(略)

第2号様式(2)

(略)

第3号様式

(略)

20 駐車場に関して共同住宅等においては、原則として分譲戸数に応じた駐車場を確保する。土地形質等により止む得ない場合でも3分の2以上確保するものとする。(駐車場としての借地も含める。)

21 別荘地等(専用住宅用地は除く。)の宅地分譲を行う場合は、1区画当たりの面積は300m²以上とすること。又、特別地域にあつては1,000m²以上とすること。

22 21の分譲等については、取扱者に対して建ぺい率、容積率、高さ、緑地の保全等についての措置が明確にされていること。又、これらの履行が図られるよう事業者は、建築基準法第4章に規定する建築協定を締結すること。

第1号様式

(略)

第2号様式(1)

(略)

第2号様式(2)

(略)

第3号様式

(略)

第4号様式

(略)

第5号様式

(略)

第6号様式

(略)

第7号様式

(略)

第8号様式

(略)

第9号様式

(略)

第10号様式

(略)

第4号様式

(略)

第5号様式

(略)

第6号様式

(略)

第7号様式

(略)

第8号様式

(略)

第9号様式

(略)

第10号様式

(略)

【別記1】

新

区 域		建 築 物 の 取 り 扱 い				
特 別 地 域	特別保護地区	許可しない				
	第一種特別地域	(ただし、公園利用計画に基づくもの、既存建築物の建て替え、学術研究等、公益上必要と認められるものを除く。)				
	第二種特別地域 (第一種特別地域及び第三種特別地域以外の地域であって、特に農林漁業活動については、つとめて調整を図ることが必要な地域)	高 さ	建 ぺ い 率		容 積 率	<ul style="list-style-type: none"> ●主要な展望地からの展望を著しく妨げないものであること。 ●山稜線を分析する等、眺望対象に著しい支障を与えるものでないこと。 ●屋根及び壁面の色彩並びに形態が周囲の自然との調和を著しく乱すものでないこと。 ●分譲地等については、規制範囲内でそれぞれの規制に従うものとする ●他法令の規制がある時は、その規制に基づくものとする。
			敷地面積			
			500㎡未満	10%	20%	
			500㎡～1,000㎡未満	15%	30%	
1,000㎡以上	20%	40%				
第三種特別地域 (特別地域のうちでは、風致維持の必要性が比較的低く、特に農林漁業活動は、風致維持に影響を及ぼす恐れが少ない地域)	第二種特別地域と同じ	20%	60%	<ul style="list-style-type: none"> ◎後退距離(セットバック) <ul style="list-style-type: none"> ・公園用事業用道路 20m ・その他の道路 5m ・隣地境界線 5m ◎土地の地形勾配 30%以下 ◎建築面積 2,000㎡以下(一棟あたり) ◎集合住宅等は1戸当たりの敷地面積 250㎡以上 		
普通地域	普通地域	15m	50%	200%	◎一建築物の延長は 50m 以下とする。	
	(特別地域以外の地域)				◎原則として5m以上の緑地帯を設け、高木を植栽する。	

旧

区域	取扱い概要				
A地区	高さ	建ぺい率		容積率	◎後退距離 県道、国道—20m以上 その他道路—5m以上 敷地境界—5m以上 ◎原則として5m以上の緑地帯を設け、高木を植栽する。 ◎建築面積は、2,000m ² 以下。 ◎A地区での集合住宅等は、1戸当たりの敷地面積が250m ² 以上。 ◎他法令の規制があるときは、その規制に基づくものとする。
		500～1,000m ² 未満	15%以内	30%以内	
	13m以下	1,000m ² 以上	20%以内	40%以内	
B地区	15m以下	50%以内		200%以内	
C地区	6m以下	500m ² 未満	10%以内	20%以内	
		500～1,000m ² 未満	15%以内	30%以内	
		1,000m ² 以上	20%以内	40%以内	
D地区	原則として承認しない。(その他法令の取り扱いがあるときは、それらによるものとする。ただし、公益上特に必要なものは除く。)				

【別記2】

新

		事前環 境調査	宅地開 発	中高層 建築物	特に明示すべき事項
1	事業計画書(第2号様式)		○	○	
2	位置図、案内図 (1/2500)	○	○	○	
3	公図の写し (1/600～1/1200)	○	○	○	方位事業区域

4	誓約書(第5号様式)		○	○	
5	近隣居住者説明報告書(第3・4号様式)		○	○	
6	同意書(第10号様式)		○	○	
7	土地権利者の一覧表		○	○	土地謄本添付
8	求積図 (1/100~1/500)		○	○	
9	土地利用計画図 (1/100~1/500)	○	○	○	公共施設(道路、公共下水道、水道)公益施設の位置名称、予定建築物の配置、駐車場等
10	造成計画平面図 (1/100~1/500)	○	○	△	周囲(道路、水路、隣地等)との高低差
11	計画縦横断面図 (1/100~1/500)		○	△	
12	給排水計画平面図、排水計算書 (1/100~1/500)		○	○	排水施設の種別、材料内のり寸法、部分延長、勾配、給排水系統配管図
13	排水施設構造図 (1/100~1/500)		○	○	
14	道路、水路標準断面図		○	△	
15	道路、水路縦横断面図		○	△	
16	防災施設構造図		△	△	
17	附近状況図		○	○	
18	配置図 (1/100~1/500)	□	△	○	
19	各階平面図 (1/100~1/500)	□	△	○	
20	立面図 (1/100~1/500)	□	△	○	
21	断面図 (1/100~1/500)		△	○	

22	平均地盤面算定図			○	
23	土量計算書(残土処理計画書)		○	△	
24	現況写真	○	○	○	他に写真内に計画建物等を記入する。
25	緑化計画図 (1/100~1/200)	○	△	△	緑地の面積、植栽の種別
26	環境保全調書(第9号様式)	○			
27	その他村長が特に必要と認めるもの		△	△	委任状

旧

		事前環 境調査	宅地開 発	中高層 建築物	特に明示すべき事項
1	事業計画書(第2号様式)		○	○	
2	位置図、案内図 (1/2500)	○	○	○	
3	公図の写し (1/600~1/1200)	○	○	○	方位事業区域
4	誓約書(第5号様式)		○	○	
5	近隣居住者説明報告書(第3・4号様式)		○	○	
6	同意書(第10号様式)		○	○	
7	土地権利者の一覧表		○	○	土地謄本添付
8	求積図 (1/100~1/500)		○	○	
9	土地利用計画図 (1/100~1/500)	○	○	○	公共施設(道路、公共下水道、水道)公益施設の位置名称、予定建築物の配置、駐車場等

10	造成計画平面図 (1/100~1/500)	○	○	△	周囲(道路、水路、隣地等)との高低差
11	計画縦横断面図 (1/100~1/500)		○	△	
12	給排水計画平面図、排水計算書 (1/100~1/500)		○	○	排水施設の種別、材料内のり寸法、部分延長、勾配、給排水系統配管図
13	排水施設構造図 (1/100~1/500)		○	○	
14	道路、水路標準断面図		○	△	
15	道路、水路縦横断面図		○	△	
16	防災施設構造図		△	△	
17	附近状況図		○	○	
18	配置図 (1/100~1/500)	□	△	○	
19	各階平面図 (1/100~1/500)	□	△	○	
20	立面図 (1/100~1/500)	□	△	○	
21	断面図 (1/100~1/500)		△	○	
22	平均地盤面算定図			○	
23	土量計算書(残土処理計画書)		○	△	
24	現況写真	○	○	○	他に写真内に計画建物等を記入する。
25	緑化計画図 (1/100~1/200)	○	△	△	緑地の面積、植栽の種別
26	環境保全調書(第9号様式)	○			
27	その他村長が特に必要と認めるもの		△	△	委任状