

鳴沢村土地開発行為等の適正化に関する要綱

(趣旨)

第 1 条 この告示は、鳴沢村土地開発行為等の適正化に関する条例施行規則（令和 2 年鳴沢村規則第 30 号）に定めるもののほか、鳴沢村土地開発行為等の適正化に関する条例（令和 2 年鳴沢村条例第 27 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(開発区域周辺の範囲)

第 2 条 条例第 7 条に規定する開発区域周辺の範囲は、当該開発行為の土地に直接隣接する土地及び日影により影響を及ぼし、又は電波障害を受けると認められる土地とする。

(日影の基準等)

第 3 条 開発者は、開発行為により建築物を建築しようとするときは、開発区域周辺に影響を及ぼす日影図その他必要な書面を村長に提出しなければならない。

2 前項の日影に関する基準は、次のとおりとする。

地域	制限を受ける建物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線から水平距離が 5 メートルを超え 10 メートル以内の範囲における日影時間	敷地境界線から水平距離が 10 メートルを超える範囲における日影時間
村内全域	高さ 10 メートルを超える建築物	1.5 メートル	3 時間	2 時間

この表において「日影時間」とは、冬至日における真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間をいう。

(電波障害対策)

第 4 条 開発者は、開発行為による建築物を建築しようとするときは、開発行為の協議をするに当たり当該建築物の建築により電波障害の発生が予想される地域（以下「障害予想地域」という。）のテレビジョンの受信状況を調査し、開発行為の協議の際、調査報告書として村長に提出しなければならない。

2 開発者は、前項の調査に基づき、障害予想地域の住民に対し正常な電波を受けるための方法を示すとともに、その結果を村長に報告しなければならない。

3 開発者は、建築物の建築により電波障害が生じた場合は、速やかに障害を受けた住民と協議し、必要な障害の除去対策を講じなければならない。

(自然環境の保護及び景観の保全)

第 5 条 開発者は、開発行為に当たり開発区域及び周辺の自然環境を保護し、建築物等により景観を阻害しないよう努めなければならない。

2 開発者は、開発行為に当たり開発区域内の立木等については最大限残存させ、緑の保護に努めなければならない。

(建築物の建築基準)

第 6 条 高さ 13 メートル又は延べ面積 1,000 平方メートルを超える建築物の建築基準は次のとおりとする。ただし、別荘分譲地内、公共性の高いもの及び地方公共団体の誘致に係るものについては、この限りではない。なお、地域区分については、「富士箱根伊豆普通地域内建築物設置に関する指針」による。

地域区分	富士山景観形成地域	富士五湖景観形成地域
高さ	20 メートル以下ただし、林地内にあつて周辺の樹高の平均が 20m 以下のときは、その樹高以下を原則とする。	20 メートル以下
建築面積 水平投影面積	2,000 平方メートル以下	
建ぺい率	30 パーセント以下	50 パーセント以下
容積率	90 パーセント以下	200 パーセント以下
総施設の面積率	60 パーセント以下	70 パーセント以下
附記	①建物の高さは、既存の地形における最低地盤面から、建築基準法第 2 条第 3 号に規定する建築施設（避雷針を除く。）を含めた建築物の最高部分までの高さ。 ②屋根は、周囲の自然との調和を著しく乱すものでないこと。 ③外壁等の色は、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周囲の景観に配慮すること。	

(建築物の敷地後退距離基準)

第 7 条 建築物の敷地境界からの後退距離は、他法令及び指導基準等に定めるほか、周辺の緑化等環境の保全を図るため、必要に応じて村長の指示による後退距離を確保するものとする。

(排水処理基準)

第 8 条 開発行為による汚水等の排水処理は、浄化施設により第 3 次処理を行い、法令に基づく適切な管理をし、汚水防止に万全を期するものとする。

(行政施策に対する協力)

第 9 条 開発者は、開発行為にあたり、村の総合計画、公共施設の整備、環境の保全のための事業及び住民の福利増進に必要な施策に協力するものとする。

2 開発者は、開発行為にあたり、開発区域及び開発周辺地域整備に伴う公共公益地及

び施設等について村長が必要と認めるときは、村に無償提供するものとするが、当該施設等の維持管理については、村長の指示に従うものとする。

(傾斜地の土地利用)

第 10 条 開発行為を行う開発区域が、傾斜地である場合の建築物の建設及び造成行為については、他法令の定めるほか、傾斜勾配が 30 パーセント以上の地域における建築物の建設及び造成は、許可しないものとする。

(公共施設整備に対する協力)

第 11 条 開発者は、開発行為に当たって公共施設の整備及び維持管理並びに環境の保全及び整備等のため村の施策に協力するものとする。

(水道施設整備等に対する協力)

第 12 条 開発者は、開発行為により給水を受けるときは、村長と協議し、必要な協力をするものとする。

2 開発者は、前項に定めるもののほか、給水施設の整備を要するときは、村と協議して整備するものとする。

(駐車場の用地の確保)

第 13 条 開発者は、開発行為にあたり、開発する建物及び戸数（室）を勘案し、必要な駐車場を確保するものとする。なお、駐車台数の基準は次のとおりとする。

開発目的	設置基準
共同住宅（一般世帯用）	戸数に対し、100%以上
共同住宅（学生用ワンルーム）	戸数に対し、80%以上（ただし、駐輪場を設けること。）
その他	来客数や従業員数等を勘案し、必要な台数

2 開発者は、工事施工の車両駐車場を確保するものとする。

3 駐車場は、原則として敷地内に設けること。ただし、やむを得ない場合は隣地とする。

附 則

(施行期日)

この要綱は、公布の日から施行する。