

富士河口湖町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、富士河口湖町土地開発行為等の適正化に関する条例施行規則(平成15年富士河口湖町規則第82号)に定めるもののほか、富士河口湖町土地開発行為等の適正化に関する条例(平成15年富士河口湖町条例第130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町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
町内全域	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、日本放送協会の承認を得て開発行為の協議の際、調査報告書として町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、その結果を町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、町長の指定する区域また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。

地域区分	富士山景観形成地域	富士五湖景観形成地域	市街地
高さ	15メートル以下	16メートル以下	18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	70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	200パーセント以下 400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	90パーセント以下
附記	① 建物の高さは、最低地盤高とする。 ② 屋根は、勾配屋根とすること。 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。		

2 町長の指定する区域における建築物の建築基準は次のとおりとする。

開発区域の面積	300 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満	1,000 平方メートル以上
高さ	13 メートル以下	13 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	70 パーセント以下	50 パーセント以下
容積率	200 パーセント以下	200 パーセント以下
総施設の面積率		70 パーセント以下
附記	<p>① いやしの里根場の茅葺き屋根民家群の景観及び富士山の眺望を損なわないこと。</p> <p>② 道路境界及び隣地境界から壁面をできるだけ後退させること。</p> <p>③ 敷地の囲いは生垣、板塀を基本とし、1メートル以上の擁壁には法をつけること。</p> <p>④ 屋根は勾配屋根(軒の出たもの)で原風景を乱さない形状とすること。</p> <p>⑤ 屋根、外壁の仕上げ材は茶系等の目立たない明度の低い自然素材を多用し、景観にあったものとする。</p> <p>⑥ 植栽を積極的に行うこと。</p>	

(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、必要に応じて町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、町の公共下水道に接続するものとするが、公共下水道に接続の困難な開発区域については、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、町の総合計画、都市計画、公共施設の整備及び環境の保全のための事業並びに町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町長が必要と認めるときは、町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、町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、他の法令の定めるもののほか、傾斜勾配が30度以上の地域における建築物の建設及び造成は、同意しないものとする。

(土地の区画形質の変更)

第11条 条例第2条第1号アに規定する土地の区画形質の変更とは、切土盛土の高低差1メートル以上の造成又は森林伐採により、土地の用途を変更する行為をいう。

(公共施設整備に対する協力)

第12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町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13条 開発者は、開発行為により給水を受けるときは、町長と協議し、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、町と協議して整備するものとする。

(駐車場の用地の確保)

第14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。

(キャンプ場、グランピング施設、コンテナハウス及びトレーラーハウス等の届出)

第15条 キャンプ場、グランピング施設、コンテナハウス及びトレーラーハウス等の事業をしようとする事業者は、開発区域の面積が、条例第4条第1項第1号で規定する面積未満の場合、事業着工の30日前までにキャンプ場、グランピング施設、コンテナハウス及びトレーラーハウス等の届出書(第1号様式)を町長に提出するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和5年1月1日から施行する。

富士河口湖町長 殿

届出者 住 所
氏 名
電話番号

キャンプ場、グランピング施設、コンテナハウス及びトレーラーハウス等の届出書

記

施設名称			
事業場所	富士河口湖町		
事業者連絡先	住 所		
	氏 名		
	連絡先		
事業区域面積	m ²	開始時期	年 月 日
給 水	上水道・井戸	排 水	公共下水道・浄化槽
地域住民等への周知の有無	有 ・ 無	森林の伐採	有 ・ 無
消防水利 (*1)			
ごみ処理 (*2)			
管理形態 (*3)			
<u>事業内容 (計画図添付)</u>			

(*1) 消火栓など既存消防施設を利用するなど、消防対策 (計画) について記載してください。

(*2) 発生するごみ処理の計画 (搬出や処理方法) について記載してください。

(*3) スタッフの配備について、常駐、夜間不在、常時不在など記載してください。また、不在の場合には、対応方法を記載してください。