野沢温泉村宅地開発及び中高層建築物の建設に関する条例

令和３年５月 17 日条例第 12 号

（目的）

第１条　この条例は、野沢温泉村において宅地開発及び中高層建築等建築行為を行う者）以下「事業者」という。）に対し、村民の生活環境の保全、良好な自然環境の保護及び災害の防止等を基本とした指導を行い、もって安全で快適なまちづくりを達成することを目的とする。

（用語の意義）

第２条　この条例において次の各号に揚げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）宅地開発行為　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第４条第 12 項に規定するものをいう。

（２）中高層建築物　高さが 15 メートルを超える建築物。

（３）建築物　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第１号に規定するものをいう。

（４）建築　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第 13 号に規定するものをいう。

（５）公共施設　道路、公園、緑地、広場、河川、水路及び上下水道をいう。

（適用の範囲）

第３条　この条例は、次の各号の一に該当する事業に適用する。ただし、国及び地方公共団体が行う事業はこの限りではない。

（１）宅地開発行為で、その面積が 1,000 平方メートル以上のもの

（２）中高層建築物等建築行為で、その高さ（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第２条第２項の規定する地盤面からの高さをいう。以下同じ。）が 15 メートル以上のもの

（対象地域）

第４条　次の各号に揚げる地域における宅地開発行為及び中高層建築物等建築行為は、第７条に定める事前協議の対象とする。ただし、村長が特に認める場合はこの限りではない。

（１）野沢温泉スキー場管理条例（令和２年野沢温泉村条例第 27 号）による地域

（２）上水道及び簡易水道等の水源並びに温泉源に影響を及ぼすおそれのある地域

（３）特異な地形地質等特色のある自然環境を有する地域

（４）その他村長が特に必要と認める地域

（行政計画に対する協力）

第５条　事業者は、事業の計画にあたり野沢温泉村の長期振興総合整備計画、都市計画及び道路計画等の施策に対し、協力するものとする。

（公共施設整備に要する費用負担）

第６条　事業者は、その事業に関連して生ずる公共施設の整備等に要する費用について、村長と協議のうえ負担するものとする。

（事前協議）

第７条　事業者は、法令に定められた手続きを行う 30 日前までに、事業計画の内容及び工事施工方法等について、村長と協議しなければならない。協議には、別表１に揚げる設計図書等のうち該当する図書類２部提出するものとする。

（住民の同意と説明会等の開催）

第８条　事業者は、事業の施工に関し原則として近隣関係者の同意を得るために、近隣関係者及び近隣関係者で組織する団体等に対して説明会等を開催し同意を得るものとする。

（開発審査会）

第９条　第７条の事前協議の審査を行うため開発審査会（以下「審査会」という。）を設置するものとする。

２　審査会は村長が招集し、その議長となる。

３　審査会の委員は 20 人以内で構成し、次に揚げる者のうちから村長が任命する。

（１）議会を代表するもの。

（２）その他村長が必要と認めるもの。

４　委員の任期は、２年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

５　村は、審査会の決定事項を事業者に通知し、審査対象者はこれを尊重しなければならない。

（事業者の責務）

第10条　事業者は、村長及び近隣関係者との協定事項について、誠実に履行するとともに、第三者に譲渡を図る場合には、確実にその内容を継承するものとし、近隣関係者及び村長に書面により報告するものとする。

２　事業者は、事業計画の中止、変更が生じた場合には速やかに事業計画中止届出書、事業者等変更届出書を近隣関係者及び村長に報告するものとする。

（標識の設置）

第11条　事業者は、利害関係者に事業計画の周知徹底を図るため、当該敷地の見やすい場所に標識及び姿図（以下「標識等」という。）を第８条に規定する説明会の１ケ月以上前に設置しなければならない。

２　事業者は、前項の規定により標識等を設置したときは、速やかに標識設置届出書を村長に提出しなければならない。

（道路）

第12条　事業者は、事業計画区域内に村の道路計画がある場合には、その計画に適合する道路整備を行うものとし、事業計画区域外についても、村長との協議により整備に協力するもとする。

２　前項の規定により整備する道路は、事業完了後の管理者について、あらかじめ村長と協議するものとし、村長が管理することとなる道路については、無償で提供するものとする。

３　開発事業等により整備する道路の構造は、次の各号に揚げる事項に適合するものとる。
（１）事業区域内の幹線道路は公道に接するものとし、その車道有効幅員は原則として４メートル以上とする。
（２）路面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で舗装し、かつ、雨水等を排水するために必要な側溝等の排水施設を設けるものとする。
（３）道路の縦断勾配は６パーセント以下を原則とし、９パーセントをこえる場合には、滑り止めの措置を講ずるものとする。
（４）道路の交差部には、隅切りを設けるものとする。
（緑化対策）
第13条　事業者は、次の各号に揚げる緑化対策を実施するものとする。
（１）開発面積が、３千平方メートル以上２万平方メートル未満のときは、開発面積の３パーセント以上の面積とし、かつ、その１ケ所の面積は100平方メートル以上とする。
（２）開発面積が、２万平方メートル以上の時は、開発面積の５パーセント以上の面積とする。
２　事業者は、次の各号に揚げる基準により緑地帯（石積等を除く）を設けるものとする。ただし、開発面積が２万平方メートル未満の計画及び家屋密集地については、村長との協議により定める。
（１）国道及び県道から10メートル以上
（２）村道及び開発区域内の幹線道路から10メートル以上
（３）開発区域内の支線道路から５メートル以上
（４）開発区域の境界にそってその内側に５メートル以上
（公共下水道）
第14条　事業者は、事業区域が公共下水道処理区域に含まれる場合は、その計画について村長と協議し、公共下水道に接続するものとする。
２　前項の場合において、事業者は、施設の新設改良が必要とされる場合には、その費用について村長と協議のうえ負担するものとする。
（水道）
第15条　事業者は、事業区域が上水道区域内にある場合には、原則として上水道に加入するものとする。ただし、給水量確保の困難な地域と村長が認めた場合にあってはこの限りではない。
２　事業者は、給水能力をこえ上水道の新設改良が必要とされる場合には、その費用について村長と協議のうえ負担するものとする。
（雨水排水）
第16条　事業者は、事業施行区域内及びその周辺の雨水を有効に排水できる施設（原則として開渠）を設けるものとする。
２　排水施設は、放流先の排水能力、水利の状況等を勘案し、適切な排水ができる施設に接

続するものとする。なお、放流先の排水能力が不足し、または未整備な施設と認められる場合には管理者と協議のうえ、事業者の負担において沈砂池等の改修整備を行うものとする。

（交通安全対策、防災施設等の設置）

第17条　事業者は、事業区域及びその周辺の道路又は水路等について管理者と協議のうえ、必要な施設を設け安全対策に努めるものとする。

２　事業者は、必要に応じ防犯灯及び消火栓を設置するものとする。

３　工事中の安全対策及び騒音対策等の対応に努めるものとする。

４　切土及び盛土は原則として５メートル以内とし、必要に応じ擁壁等の永久構造物を設置するものとする。

５　事業者は、開発地の雪崩防止及び地質調査に万全を期すものとする。

（景観の保持）

第18条　事業者は、景観保持のため、塀及び遮へい物はできる限り避けるものとし屋根、壁面の色彩及び形態並びに看板の色彩及び形態等は周囲の自然との調和を乱さないものとする。内容については、村長が別にこれを指示する。

（駐車場の整備）

第19条　事業者は、事業の施行にあたり、当該事業の規模、用途等により必要となる台数分の駐車場を同一敷地内又は周辺地域に確保しなければならない。

（風雪害対策）

第20条　事業者は、建築物により近隣の住宅、道路又は水路等に風や雪による障害が起こらないように配慮して設計するとともに、雪庇対策を講ずるものとする。

（電波障害対策）

第21条　事業者は、建築物により附近住民が受信するテレビ等に電波障害が生ずると予想される場合には、事前に当該地域の電波の状態を調査するものとする。

２　事業者は、自己の敷地内で屋根雪等を処理できるよう隣接境界からの距離を確保するものとする。

３　前項の施設の維持管理に必要な事項については、近隣関係者とあらかじめ取り決めておくものとする。

（日照の確保）

第22条　事業者は、その事業により周辺の農地及び近隣関係者に対して日照の確保について被害を及ぼすことのないよう十分配慮するものとし、問題が生じた場合には責任を持って対処するものとする。

（ごみ処理対策）

第23条　事業者は、排出されるごみ等について、野沢温泉村廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和47年野沢温泉村条例第27条）の規定により処理するものとする。

２　産業廃棄物は、自ら処理するか又は産業廃棄物処理業者に委託するものとする。

（地下水の保全）

第24条　事業者は、事業区域内に地下水の掘削計画がある場合には、野沢温泉村地下水資源保全条例（昭和59年野沢温泉村条例第20号）の規定を遵守するものとする。

（管理人の常駐）

第25条　事業者は、住民及び利用者の苦情等に対応すると共に地域及び行政との連絡並びに協調、料金徴収等を図るため事業区域内に管理人を常駐させるものとする。

２　管理人は、前項の業務を円滑に推進するため各機関と協議のうえ十分な措置を講ずるものとする。

３　事業者は、共同住宅の入口に管理責任者の氏名、連絡先を明示した標示板を設置するとともに住民からの苦情等に直ちに対応できるようにするものとする。

（非協力者への措置）

第26条　村長は、この条例に従わない事業者に対しては、氏名の公表等必要な措置を取るものとする。

（補則）

第27条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、村長が別に定める。

附　則

この条例は公布の日から施行する。

附　則

（令和８年９月18日条例第18号）

この条例は公布の日から施行する。

別表１（第７条関係）

			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		○	○	
2	位置図、案内図	1/2500	○	○	
3	公図の写し	1/600	○	○	
4	標識設置報告書		○	○	
5	誓約書		○	○	
6	近隣居住者説明報告書		○	○	
7	近隣関係者名簿		○	○	
8	報告書及び同意書		○	○	
9	土地権利者一覧表		○	○	土地謄本添付
10	求積図	1/500	○	○	
11	土地利用計画図	1/500	○	○	公共施設（道路、公共下水、水道）公益施設の位置、名称、予定建築物の位置、駐車場等
12	造成計画平面図	1/500	○	△	周囲（道路、水路、隣地等）との高低差
13	計画縦横断図面	H=1/100 L=1/500	○	△	
14	給排水計画平面図 排水計画計算書	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
15	排水施設構造図	1/50	○	○	
16	道路、水路標準断面図		○	△	
17	道路、水路縦横断面図		○	△	
18	防災施設構造図		△	△	
19	日影図	1/500 以上		○	該当者一覧表、冬至日の８時から16時までの日影障害が予想される建築物の位置の記入したもの
20	配置図		△	○	
21	各階平面図、立面図、断面図	1/100	△	○	
22	土量計算書（残土埋計画書）		○	△	
23	現況写真		○	○	
24	テレビ電波障害事前調査報告書			△	該当者一覧表
25	テレビ電波障害改善対策書			△	該当者一覧表
26	その他村長が特に必要と認めるもの		△	△	委任状

※○印は添付すべきもの、△印は必要と認めた場合添付するもの