

## 白馬村環境基本条例・施行規則・開発指導要綱における大規模開発基準の改定状況

No.	項目	現行基準	環境審議会答申	新基準	改定期期	例規
1	高さ	最低地盤面から最高部（屋根峯）まで18m。18m以上の建築物その他工作物の場合の基準あり（エレベーターや階段室を設置する場合は23m等）。	平均地盤面から最高部（軒高）まで18mとする。エレベーターや階段室といった非居住部分を設置する場合は23mを上限とする。ただし、事業者の責務において傾斜地における高さや形状を充分考慮すること。なお、運用ではなく規則等に定めることが望ましい。	平均地盤面から軒高まで18mの建築物。ただしエレベーターや階段室といった非居住部分を設置する場合は棟高まで23mを上限。傾斜地における高さや形状を充分考慮すること。	H30. 4	規則第3条別表第2、規則第4条
2	伐採又は土地形質変更面積（分譲面積）	3,000㎡以上。	現状維持。ただし雪処理の観点から、最低分譲面積（例えば300㎡）を設けることが望ましい。	現状のとおり。	H30. 4	規則第4条要綱第11条
3	建築物の延床面積	5,000㎡以上。	現状維持。ただし同一事業主の施設間距離は過去に恣意的事例もあったことから今後、研究されたい。1回の建築確認の面積を基本とする旨意見あったことを申し添える。	現状のとおり。	H30. 4	規則第4条
4	建ぺい率	延床面積5,000㎡以下60%、5,000㎡以上25%（規則第5条別表第3）。	景観のために現状維持という意見、開発意欲の湧くような基準にする意見、条件を付ければよい等様々な意見があり、集約は困難であった。今後、充分研究されたい。	5,000㎡以上30%。	H30. 4	規則第5条別表第3
5	容積率	延床面積5,000㎡以下200%、5,000㎡以上60%。	現状の大規模基準容積率60%は、高さ18mを基準とすると、ホテル等では矛盾が生じるため（高さを基準とすると5階、容積率を基準とすると2階）、宿泊施設、商業施設等の用途別等について研究されたい。	旅館業法第2条に規定する業を営む施設を伴う商業施設は120%、その他の施設60%。	H30. 4	規則第5条別表第3
6	緑地率（緑化）	5,000㎡以下10%、5,000㎡以上は敷地の周囲5メートル以上に、樹木を活用した緑地帯が設けられ、かつ、敷地に占める緑地帯（既存森林、遊歩道、池等を含む。）の割合が、全体面積の50パーセント以上であること。	現行の5,000㎡以上の基準は非常に厳しく、法律の域を超えており非現実的である。境界周囲にグリーンベルト等の緑化は必要であるが、土地条件・地形・用途等を考慮すると一律の基準設定は困難であるので、充分研究されたい。	敷地の周囲は樹木を活用した緑地を設け、敷地内は緑化に努めること。	H30. 4	規則第5条別表第3、要綱第11条
7	分譲マンション	経営管理が明確であり、かつ、通年営業するコンドミニウムホテルであること。定住が促進されるものであること。	現状、面積基準がないため基準を研究されたい。	延床面積3,000㎡以上、若しくは10戸以上の分譲マンション。 （表3）誘客が促進される区分所有ホテル（分譲区分ごとの所有者と賃貸契約を結ぶ方式のホテル）であり、かつ、管理体制が明確であること。	H30. 4	規則第4条規則第5条別表第3、要綱第2条
8	住民の同意書	住民説明会の開催、地元地区代表者の同意書必要。	開発には周辺住民の理解を得ることが大前提である。ただし同意書の提出は行き過ぎた行為である旨、旧建設省の通達もあり、敗訴事例もあることから、行政が中立的な立場で調整役となること。なお、長野県景観条例に基づく景観形成住民協定（紳士協定）に密接に関係することから、関係地区の理解を得られたい。	大規模開発に実施あたり、事業者は関係地区、住民に説明会を開催すること。（景観形成住民協定地区内の大規模開発以下の事業については意見書を添付）。	H30. 1	規則第5条別表第3、要綱第4・6・7条
9	開発の届出と事前協議	着手3ヶ月前までに事前協議必要。	現状維持。但し事前協議受受理后、1ヶ月目途に審議会を開催されたい。	現状のとおり。	H30. 4	条例第22条
10	村長と事業者の協定	村長との環境保全協定が必要。	現状維持。	現状のとおり。	H30. 4	条例第23条

\* 宿泊施設の駐車場についての意見対応

→自動車利用台数を十分考慮し、必要面積を確保する。