

白馬村開発指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、白馬村開発行為の調整等に関する条例（令和4年白馬村条例19号。以下「条例」という。）及び関係諸法令等に定めるもののほか、白馬村における開発行為の計画にあたって必要な事項を定めるものとする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、条例第6条各号に規定する開発行為に適用する。

(開発行為計画地の安全性)

第3条 開発事業者は、開発行為における土地選定に当たって、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）、砂防法（明治30年法律第29号）等関係諸法令の規制等により、宅地の安全性を最優先しなくてはならない。

(樹木の保存及び緑化計画)

第4条 開発事業者は、敷地内の樹木を積極的に保存しなければならない。また、樹木を保存するための設計、工法を積極的に採用しなければならない。

2 開発事業者は、事前調査によって計画地における既存樹木の種類を天然林、用木、雑木等に分類し、それぞれ図面上で明示するとともに、樹種の種別により適切な処理を行い、誤伐採を防止しなければならない。

(1) 天然林等の自然緑地は、できる限り自然状態のまま残すこととし、境界部分については、樹木等が隣接地（家屋等）に被害を及ぼすことがないように整備すること。

(2) 行為地内に保存樹木が少ない場合は、積極的に緑化すること。

(3) 緑化面積の50%以上は、原則として竣工より1年以内に5年生以上の樹木を植樹するものとする。ただし周辺調和の観点から既存残置、指定植樹、平面緑化等の選択については開発審議会の意見を聴き、村長が個別に判断する。

(緑地、公園、広場等)

第5条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第6号及び第7号により設置される公園、緑地、広場等（以下「緑地等」という。）の面積は、長野県の定める基準に適合しなくてはならない。

(1) 緑地等の除草、清掃等の日常管理については、事業主又は入居者等（自治会等）による自主的な組織で行うものとし、事業主は、緑地等の日常管理について入居者等に対し周知しなければならない。

- (2) 緑地等は、原則として村に帰属することとし、維持管理は、事業者の責において行うこと。
 - (3) 都市計画法施行令第 25 条第 6 号ただし書きの規定は、開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為で、開発区域からおおむね 250 メートル以内に保安林等の永続的に保全される緑地等があると認められる場合とする。
- 2 村長が認める場合は、前項により設置される緑地等に公益上必要な埋設物を設置することができる。

(環境影響調査等)

第 6 条 開発事業者は、自然環境の保全を目的とし、事前協議前に計画地等の植生調査を次の各号に定める方法により行わなければならない。

- (1) 植生調査の方法は原則として春期、秋期に計画地において現地踏査により実施するものとし、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）等、関係諸法令の定めるところにより、環境省レッドリスト（環境省）、長野県版レッドリスト（平成 26 年長野県）、白馬村の貴重な動植物 白馬村版レッドデータブック（平成 12 年白馬村）に掲載される動植物を選定根拠として調査を行うこと。
- (2) 長野県環境影響評価条例（平成 10 年長野県条例第 12 号）の規定に該当する場合は当該条例の定めによる手続き等を行うこと。
- (3) 調査の結果、計画地等に希少動植物等の存在が確認された場合は、白馬村教育委員会（以下「教育委員会」という。）の指示に基づき事業者の責において必要な措置を講じること。

2 開発事業者は、埋蔵文化財包蔵地等その周辺地域において開発行為を行う場合は、あらかじめ教育委員会と協議し、必要な措置を講じること。

- (1) 埋蔵文化財包蔵地域以外において、開発行為に伴い埋蔵文化財等を発見した場合は、速やかに教育委員会に届け出るとともに、関係諸法令の規定に基づき必要な措置を講ずること。

(建築物及び敷地等の規模等)

第 7 条 開発事業者は、条例第 6 条第 1 項第 5 号に定める事業のうち、延床面積が 5,000 平方メートルを超える事業を行う場合、原則として次の各号の基準を満たすこと。

- (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）による建ぺい率は 50 パーセント以下とすること。
- (2) 建築基準法による容積率は 100 パーセント以下とすること。

2 条例第 6 条第 1 項各号に定める開発行為において、宅地の分譲及びこれに類する行為を行う場合、1 区画の最低敷地面積は 350 平方メートル以上と

する。ただし、予定建築物が専用住宅の場合で周辺地域との調和に支障がなく、移住等の促進が図れると認められる場合はこの限りではない。

- 3 前項の規定は、開発行為の完了後に建物用途を変更する場合等にも適用する。
- 4 同一デザインの建築物を連続させる開発計画は、都市景観に対する圧迫感を軽減するため、白馬村景観計画に定める後退距離に加え、一建物間口幅の半分以上を目安に十分な間隔を設け、隣り合う建物の間には、必ず小高木以上となる樹木を植栽するものとし、外壁に板材を用いるなど、ポイントカラーなどによる工夫を図ること。
- 5 開発事業者は、開発行為における良好な住宅環境の確保に関して、一定規模以上の宅地分譲及びこれに類する行為を行おうとする場合、次の各号に定める方法により協定等の締結に努めること。
 - (1) 1ヘクタールを超える宅地分譲等の計画においては、建築基準法及び白馬村建築協定条例（平成5年白馬村条例第17号）に基づく、建築協定の締結
 - (2) 現に建築協定を締結している区域に隣接して、主として住宅等の建築を目的とする開発行為を行う場合にあつては、建築協定の締結
 - (3) 施行区域の面積が2ヘクタール以上で敷地分割を伴う開発行為にあつては、都市緑地法（昭和48年法律第72号）に基づく緑地協定の締結
(道路に関する基準)

第8条 開発事業者は、施行区域に敷地内通路を含む道路を築造(既設の道路を改良する場合を含む。)する場合、関係諸法令等の基準に適合するものであるとともに、歩行者の動態、通行車両の種類、交通量、道路維持、除雪における事情等を勘案し、当該道路についての安全の確保に十分配慮しなければならない。

- 2 都市計画法第29条の許可を要する行為を行う場合、その施行区域が接する既存道路の幅員は、長野県の定める技術的基準によるものとする。
- 3 前項に定める既存道路の幅員が、長野県の定める基準幅員に満たない場合、原則として事業者の責においてその既存道路と幅員基準を満たす他の既存道路との主要結節点から拡幅を行うこと。ただし、拡幅の必要性、拡幅範囲については公共物管理の視点から、地域の実情を踏まえて村長が個別に判断する。
- 4 開発行為により設置された道路は、協議により特段の定めをした場合を除き、事業者の管理により、その用地は村に帰属又は寄附するものとし、村長はその道路が適格であることを確認し、条例第24条に定める検査の合格をもって道路の帰属を受諾する。
- 3 敷地内の雨水等は、地形上真にやむを得ない場合を除き、道路排水施設に流入させない。

4 開発区域内に築造される道路及び区域に接続する既存道水路について、自営工事等を行う場合は、次の各号に定める内容による。

- (1) 道路の掘削等を行う場合は、あらかじめ道路法（昭和 27 年法律第 180 号）等に基づく申請を行い、許可を得ること。
- (2) 工事関係車両の通行及び工事に伴うアスファルト舗装の損傷、地下埋設物引き込みによる舗装本復旧範囲等については、工事完了前に立会いを行いその復旧範囲を決定し、所定の手続を経て復旧するものとする。なお、舗装復旧範囲については、原則全幅復旧するものとし、交差点内に打継ぎを設けない。
- (3) 開発区域への接続のため、既設側溝、水路等を横断する必要がある場合、出入りする車両等の条件に合った耐荷重を有する仕様の構造物（蓋等を含む。）に敷設替えを行い、当該設置者の責においてこれを維持管理するものとする。開発区域内に新設される側溝、水路等も同様とする。
- (4) この要綱に定めのない道路築造等に関する技術的な事項については、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）及び測量法（昭和 24 年法律第 188 号）に準拠すること。

5 専ら歩行者の通行の用に供する道路で、歩行者の通行の安全上支障がなく、かつ、消防活動の機能を低下させない道路及び通路の整備については、道路管理者と協議しなくてはならない。

6 道路が法面、水路、擁壁等に面している部分で、歩行者、自転車等の転落防止のため必要と認められる区間には、転落防止柵を設けるものとする。なお、規格については各管理者と協議するものとし、乱横断防止柵は、開発行為等の規模、目的等に応じて設置すること。

7 開発道路において、車両の転落防止のために必要な区間には、ガードレール等を設けるものとし、見通しの悪い交差点及び屈曲部は、道路反射鏡を設置する等の安全対策について道路管理者と協議するものとする。

8 区画線（路面表示等を含む。）、バリカー、視線誘導標識、視覚障害者誘導用表示等交通安全施設の設置については、公道における基準に準ずること。

（擁壁、法面）

第 9 条 擁壁及び法面の築造は、極力緩やかで安定をはかれる勾配とし、周辺自然环境に適した植物により緑化に努めること。

2 擁壁等の構造物は、極力面積を抑え、自然景観に溶け込む材質及び工法を用いるか、若しくはグリーンベルト等の樹木により周囲と調和させること。

（上水道）

第 10 条 あらかじめ村に対し、給水工事に関する全体事業計画及び設計施工の事前協議を行い水道事業管理者の許可を受けたのち工事設計、施工すること。

(排水施設)

第 11 条 敷地内の排水にあたっては、計画降雨を超える豪雨時の浸水軽減のため、雨水流出量の抑制、地下水かん養及び水循環保全を目的として、長野県の定める技術基準に準じて貯留、浸透型施設の整備を積極的に図ること。

2 開発行為に伴う、河川、用悪水路（道路に付帯する側溝及び兼用側溝等を除く）及び下水道の整備については、次の各号の基準による。

(1) 排水流末は、流入する区域、放流先の排水能力、利水状況その他の状況を勘案して、汚水については公共下水道、雨水等は原則として敷地内浸透施設に接続するものとする。なお、流入する区域が接続する下水道等の疎通能力については、別に協議すること。

(2) 水路は、原則として開渠とする。

(3) 水路及び農業用水等の統合、廃止及び改良については、水利権者等と協議し、その同意を得て管理者の指示による手続を行うこと。

(4) 河川水路沿いの維持管理用通路（幅員 1.0 メートル以上）の設置については、別に協議すること。

(5) 村が事業主の施設を利用して公共施設整備を行うときは、無償で使用できるものとする。

(6) 河川についての計画及び設計については、河川及び砂防等に関する技術的基準等に基づき、計画及び設計すること。

(7) 水路についての計画及び設計については、公共事業における基準等に準じて計画及び設計すること。

3 排水路を含む水路の構造は、原則として適切なコンクリート構造物によるものとするが、周辺景観への調和から安全管理上支障がないと認められる場合は、可能な範囲で自然石を用いた練石積工、環境配慮型の柵渠工等とすることができる。ただし、親水性豊かな水辺空間の創出又は良好な景観の形成を図ることが必要と認める場所については個別に協議すること。

(雪の処理)

第 12 条 開発区域内の雪は、開発事業者がその区域内で処理するものとし、建築物等の屋根雪又は区域内の除雪によって、道路、水路、隣地、通行人、通行車等に対し、障害の起こらないよう計画し、又は施設を整備しなければならない。

2 堆雪地等は、緑化の有無に関わらず都市計画法第 32 条第 1 項第 2 号の協議により設置される公園、法定緑地等及び次条により設置される駐車場と兼ねることはできない。

(駐車場設置基準)

第 13 条 事業者は、駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）等の基準に準拠し、自

自動車1台当たりの大きさを、2.5メートル×5.0メートルとして施設用途に応じた最低設置基準を満たす駐車場を別表1のとおり設置するものとする。ただし、建築物の用途や交通の状況等を勘案して、支障がないと認められる場合は、別に協議する。

- 2 宿泊施設にあつては、前項に規定する基準に加え運用形態に応じた自動車利用台数を十分考慮し、必要駐車面積を確保すること。

(小規模宅地開発への準用)

第14条 条例第6条第1項第7号に規定する小規模宅地開発行為について、原則として本要綱の規定を準用する。

(汚水排水)

第15条 開発区域が公共下水道供用区域内の場合は、公共下水道に接続することとし、公共下水道区域外であつて、公共下水道供用区域に隣接した土地や接続可能な土地については、村と区域外流入の協議を行うことができる。

- 2 公共下水道施設は開発事業者の負担で施工することとし、村と設計、施工、移管等について協議すること。

- 3 開発区域が公共下水道に接続できない地域については、浄化槽法（昭和58年法律第43号）に基づき合併浄化槽を設置すること。

- 4 浄化槽等の処理水は水路等の公共物に流入させないこと。

(境界表示)

第16条 開発行為に伴い整備された各公共公益施設の用に供する土地については、隣地との境界を明確にするため、施設ごとに次の各号に定める方法により境界表示を設置すること。

- (1) 境界杭又は境界板は、境界線の各折れ点及び村が指示する位置に埋設するものとし、境界杭は原則としてプラスチック杭を用い、地面から適切に露出させ、村長が必要と認める場所についてはコンクリート杭を用い、またはコンクリートによる根固めを行うこと。

- (2) 図根点等を含む既存境界杭について、施工に伴って一時的な撤去、紛失をした場合は地権者立会のうえ復元し、精度管理表を添えて条例第24条に定める検査までに提出すること。

(公共公益施設の移管等)

第17条 開発行為に伴い整備された公共公益施設の移管は、条例第24条第3項の通知を行った日（法第36条第3項又は建築基準法施行規則第10条の公告が行われる場合は、その公告日）の翌日において行うものとする。

(その他)

第18条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条の協議対象とならない駐車場、堆雪帯、浸透処理施設等が借地の場合、都市計画法第33条第1項第

- 14号及び都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則（昭和46年長野県規則第7号）第4条第3項の規定に準じる扱いとし、地役権設定等の方法により当該開発行為の終期まで永続的に事業主が利用できる環境とすること。
- 2 この要綱に定めのない事項で必要と認めるものについては、村長が別に定める。

附 則

この告示は、令和5年1月1日から施行する。

別表1（第13条関係）

住宅等

用途区分	設置基準	台数
住宅、併用住宅、簡易宿所、共同住宅及び長屋造を含む	1戸あたり	1

その他の用途

業務施設	用途区分	設置基準	台数
宿泊	旅館、ホテル（簡易宿所含む）	客室数10室あたり	5
	コンドミニウムホテル	居室数10室あたり	6
商業	銀行等の金融機関	延べ店舗面積100㎡あたり	5
	店舗（白馬村立地適正化計画に定める商業施設）	延べ店舗面積100㎡あたり	5
	店舗（上記以外）	延べ店舗面積100㎡あたり	3
	事務所（キャンプ場、屋内体育施設、学校等を含む）	延べ床面積100㎡あたり	3

備考1：上記に挙げられていない施設においては、別に協議すること。

備考2：ホテル等に併設されるパブリックレストランや土産物販売店等の複合用途については、事務所用途（従業員）駐車場の設置状況等を踏まえて総合的に判断する。