

白馬村開発指導要綱 ガイドライン

令和4年

白馬村建設課



白馬村は、北アルプス白馬連峰という魅力的な山岳に抱かれ、松川、平川などの清冽な流れが豊かな扇状地と田園景観を形づく一方、日本を代表する山岳、スノーリゾートとして大きな発展を遂げてきたことから村内には地域ごとに特徴的な環境、景観を有しています。

開発行為をはじめ建物の建築を目的とした土地利用にあたっては、白馬村に暮らすみなさんの健康で文化的な生活の確保や都市の健全な発展と秩序ある整備を図る必要があります。白馬村にはそれら土地利用に関わる法律や条令など多くのルールが存在するため、本ガイドラインにおいて開発行為に関するルールを主体に各ルール間での統一的運用を図るため、このガイドラインを作成します。

1, 対象となる行為の種類

- ① **都市計画法第 29 条第 1 項に規定する許可申請を要するもの**
→ 一般的に 3,000 m²を超える「開発」と呼ばれる行為です。
- ② **森林法第 10 条の 2 に規定する許可申請を要するもの**
→ 1 ha を超える「林地開発」と呼ばれる行為です。
- ③ **長野県自然環境保全条例に規定する許可及び届出を要するもの**
→ 1 ha を超える①開発行為や、ゴルフ場の建設、リフトの建設などです。
- ④ ①～③に規定されない、**樹木の伐採又は土地の形質変更が、3,000 平方メートルを超えるもの**
- ⑤ **建築物の延床面積が 3,000 m²以上のもの**
- ⑥ **延床面積 3,000 m²以上又は 10 戸以上の分譲マンション**
- ⑦ **施行区域が 500 m²超え、かつ、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に該当する道路（位置指定道路）の築造を伴うもの**
- ⑧ **建築物等の建築で白馬村景観計画に定める高さの最高限度を超えるもの**
→ 白馬村景観計画では村内をいくつかの区域に分け、区域ごとに絶対高さを 18m、13m と定めております。
- ⑨ **都市計画法第 42 条第 1 項に規定する許可申請を要する事業のうち、村長が必要と認めるもの**
→ 過去に開発許可を受けた場所で、許可された用途以外の建築物を建築しようとする場合です。

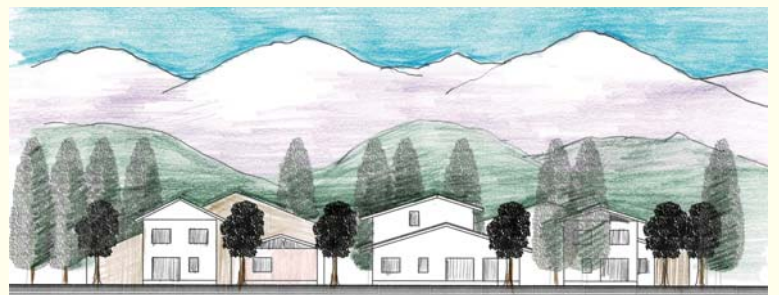


☆☆建物の建築については以下のとおり規制があります。☆☆

- 1, 「白馬村景観計画」による意匠形態・高さ制限・壁面後退制限があります。
- 2, 景観育成住民協定地域では、白馬村景観計画の規制に上乗せした規制があります。
- 3, 白馬村の多くの地域では建築基準法の規定によって建ぺい率 60%、容積率 200%の規制があります。ただし一部では建築形態規制によって建ぺい率 30%や 50%、容積率 50%や 100%といったより厳しい規制があります。
- 4, 長野県自然環境保全条例に基づく自然保護協定地域には個別に建ぺい率、容積率、高さ制限といった規制のある地域があります。
- 5, 一部の別荘地や区域では独自の協定が存在します。

建物の延床面積が 5,000 m²を超える場合、条例規制によって建ぺい率、容積率の上限は 50%、100%となります。

敷地内は周囲の景観や環境に調和するよう、小高木や芝、花壇の設置などで緑化に努めましょう。



開発行為を行うことにあって、計画地の選定は非常に重要なポイントです。白馬村は都市計画法上、いわゆる線引きのない「白地地域」であり、用途地域もありません。しかしながら村内には農振農用地や急傾斜地、保安林や希少植物の植生区域、砂防指定地、住宅地を流れる重要な用水路に湧水地など、用途地域の指定がないからこそ、そういった地域以上に周辺配慮を必要とする土地が多く存在します。

土地利用を計画する際には、まず次の点に着目しましょう。



2, 希少動植物の調査

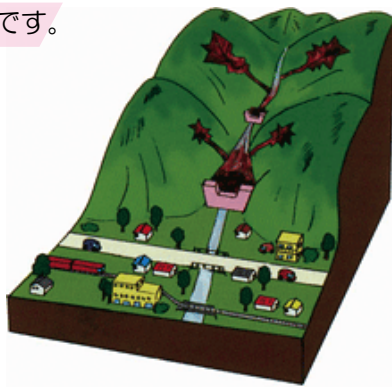
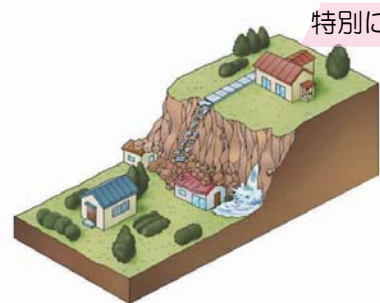
白馬村に事前協議を行う前に、計画地に希少動植物の生息、植生等がないか、埋蔵文化財の包蔵地になっていないか等の調査を行ってください。生息、植生調査は原則として春期、秋期に計画地において現地踏査により実施してください。

調査は、「環境省レッドリスト」、「長野県版レッドリスト」、「白馬村の貴重な動植物 白馬村版レッドデータブック」等に掲載される動植物を選定根拠として調査を行うこととなりますので、専門家による調査をお勧めしています。



3, 計画地の安全性

白馬村は急峻な山に囲まれ、複合扇状地や河岸段丘を有し、国や県による土石流対策や河川整備といった砂防事業の恩恵を受けて今の姿があります。災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩落危険区域は原則として開発の許可はできないものとなっておりますが、これらに加えて、河川区域や主たる用水路周辺、水源地、温泉等の湧水地、周辺の既存道路や水路から著しく計画地に高低差がある場合などは特別に配慮が必要です。



4, 公共施設の適正管理

社会インフラは、長期にわたって私たちの快適な暮らしを支え地域の経済活動を活発にする役割を果たしています。白馬村では現在でも先人達のはるか昔に築いた里道や用水路などの恩恵を受けており、社会インフラの整備は地域の発展を左右する重要な事業でした。計画地の選定にあたっては、そういった社会インフラが計画地の内外に散在していますので、特に開発行為が社会インフラに悪影響を及ぼすことは絶対にあってはならないことです。これは、開発行為によって引き起こされる騒音や交通渋滞、人工的な盛土の地すべり災害だけでなく、大雨による用水路の越水や浄化槽の管理不全による下流域への影響、建物の新築による農作物への日照不足、無計画な地下水利用による周辺井戸への影響など、多くの事態が想定されます。



開発を計画する際は、開発する区域だけが良くなればよいのではなく広域的に悪影響を及ぼさない「従前の社会インフラに影響が出た場合の責任は開発事業者にある」ことを念頭に慎重な計画をお願いします。



多くの開発行為は、「新たに“まち”を造る行為」に他なりません。その新たに造られた“まち”はこれまで私たちが暮らしてきた“まち”と融合し、白馬村の一部として共に発展していかなければなりません。そのためには、開発事業者が“新たなまち”に築造する宅地や道路、上下水道施設、水路、雨水処理施設、緑地、駐車場などといった“新たなインフラ”は“これまでのまち”のそれらと適切に接続する必要があります。

5. 住みやすい住宅地のために

新たに造られるまちが白馬村の一部として暮らしやすい住宅地を形成するため、一定規模以上の宅地開発行為を行う場合に協定の締結をお願いしています。



このほか、**景観育成住民協定を締結している地域内やその隣接地で開発行為を行う場合は、協定に加入することで積極的なまちづくりへの参加をお願いします。**

1ヘクタールを超える宅地開発	建築基準法、白馬村建築協定条例に基づく建築協定の締結に努めてください。
既に建築協定のある地域に隣接する宅地開発	隣接する協定区域と均衡を保てる建築協定の締結に努めてください。
2ヘクタールを超える宅地開発	建築協定に併せて、都市緑地法に基づく緑地協定の締結に努めてください。

OnePoint !

宅地の分譲（ホテル condominium・マンション condominiumを除く）を行う場合、1区画の最低敷地面積は350㎡以上としなくてはなりません。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ありません。

6. 道路の改修・築造

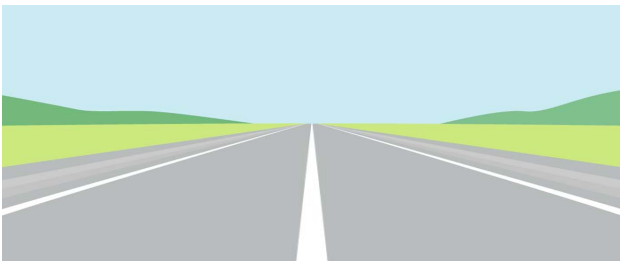
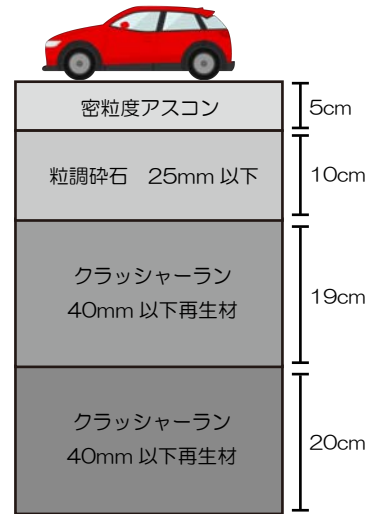
白馬村は元々農業を生業とした中山間地に歴史の端を発します。従って村内にある多くの道路は昔ながらの線形を残しているものが多く、また冬季の除雪事情などもありますので“新たなまち”の築造がそういった白馬村の道路実情に負荷を掛けることは避けなくてはなりません。

開発に伴って既存の道路を改修したり、開発区域内に新たな道路を築造する必要がある場合は、まず長野県作成の「開発許可申請の手引」に掲載される“開発許可の基準の概要”をご確認いただき、予定建築物の用途に応じた道路計画を立案してください。

また、開発区域の接続する村道の拡幅改修や道路側溝等の改修が必要な場合は事前に地域や建設課と十分な調整を行ってください。

右の図は「白馬村築造基準要綱」に定められる4m以上の車道を築造する場合の舗装標準施工図です。これ以外にも道路築造を行う場合は関係諸法令への適合や必要な安全対策を講じる必要があります。

既存道路の拡幅部分や開発区域内に新設される道路は原則として開発行為の完了後に白馬村に帰属をし、開発事業者の管理となります。白馬村は、施工方法の基準適合や妥当性、事後の管理計画、周辺への影響等を総合的に判断して都市計画法32条の同意、協議に臨むこととなりますので十分な事前相談を実施してください。



OnePoint !

新たな開発道路の築造とともに路盤構成や隅切りは「白馬村道路築造基準要綱」によります。また、「白馬村村道の構造の技術的基準を定める規則」では最大縦断勾配を12%以下、横断勾配は5%以下としていますが、開発事業者の都合によって築造される道路であること、除雪等の事情を考慮した場合に支障があることから、原則として計画地に著しい盛土や切土が生じる場合を除いて縦断勾配は5%以下、横断勾配は2%以下として計画し、道路排水は計画地内浸透処理としてください。

私たちが暮らす生活域は西に白馬連峰の青い岩肌と多様な樹種による天然林、東は用木として整備された杉や唐松の里山、生活圏には田んぼの緑と、多くの“みどり”に囲まれています。開発行為を計画する際に、土地利用と同じく重要となるのが、この“みどり”に対する配慮です。白馬村には高木による緑、小高木による緑、田んぼの畔や芝生など平面による緑、花壇等による緑と、多種多様“みどり”があり、計画地の周辺環境に応じた緑の保全と形成が求められます。

5. 緑化と調和

都市計画法による開発行為については、白馬村の場合、原則として計画地の6%以上を緑地、公園、広場として整備しなくてはなりません。

ただし、無計画な緑化はその後の管理が上手くいかず、隣地や道路等に枝や根が張り出すトラブルの原因となったり、白馬村の気候に不向きな樹種等を用いた場合は植物の枯死によりかえって景観に対して悪影響を及ぼすこともあります。植物を選択する際は、「生物多様性の保全」の観点から、地域固有の自然環境を損なわないよう、在来植物による緑化を心がけてください。

まずは計画地の植生環境がどのような状態か、周辺の“みどり”の環境がどのような状態かを見極めて、「伐採してから考える」のではなく、「伐採する前に考える」視点で緑化の計画をお願いします。

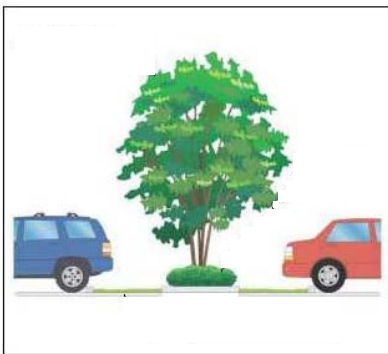


計画地内だけの緑化ではなく、周囲を見渡したときに「違和感のない緑化」をお願いします。

OnePoint !

計画地の植生について、特に天然樹木や広葉樹がある場合は原則として保存できるよう計画をお願いします。ただし、やむをえず建物配置や土地利用上支障となる場合は、保存樹木を土地利用計画図に明示するなどして移植等の措置をご計画ください。

また、村内には幼苗植栽によって比較的短期間で緑を取り戻した開発区域もございます。その土地に合った方法で周辺と「調和」した緑の環境が復元、発展できるような配慮をお願いします。



例えば、ホテル開発に伴う駐車場や宅地開発に伴う隣地との境界などを整備する場合、駐車場は、敷地に占める割合が大きく、緑化することで敷地全体の緑化向上にも効果的です。緑化方法は、小高木や低木など樹木による緑化のほか、緑化ブロックなどの補助資材を使用した駐車スペースの緑化などがありますが、駐車スペースの緑化は、タイヤによる踏圧の影響や日照不足など、駐車場の利用状況によって植物が生育しにくいなどの課題があります。駐車場の緑化は、緑の維持・保全の観点と駐車場利用者の移動等を考慮すると、駐車スペースの背後などの未利用スペースを活かした樹木による緑化が推奨されます。

もともと田んぼだった土地に大型店舗を開発によって建設したケースです。それまで田んぼだったので稲や畔の緑が周辺における“みどり”でしたが、近隣に築庭や屋敷林がある住宅が多くあったことから、開発事業者は周辺との調和のため幼苗植栽によって店舗の外周に小高木を植え現在では立派な森となり、周辺環境との調和を図った事例です。

広葉樹である小高木を植栽したケースですが、落葉や雪害などの維持管理を事業者が継続的に行う事で周辺への悪影響も少なく、平面的な“みどり”しかなかった土地に立体的な“みどり”を調和させたことにより新しい“まち”が従来の“まち”に溶け込むことができました。



白馬村の特筆すべき気候はやはり「降雪」です。ここ最近では雪不足という言葉も聞かれるようになりましたが、それでも1シーズンの累加降雪深は5m前後、24時間降雪量は多いときで50cm前後と豪雪地帯であることに変わりはありません。開発行為を計画するにあたって、土地利用の観点から特に留意すべき事項は雪の処理計画です。

原則として雪は敷地内処理となりますので、除排雪の計画には細心の留意をお願いいたします。

6, 除雪計画



白馬村での除雪事情は、右のイラストに示したように一般的な小規模住宅であれば手押しスノーダンプでも何とか除雪は可能です。

しかし通常の住宅規模になるとほとんどの世帯に除雪機（投雪機）があります。しかし、開発行為によって建築される大型の施設や道路築造を伴う宅地開発などはもはや除雪機を使っても雪の処理は困難となります。従って、そういった施設は一般的に、機体重量18t級前後の重機で除雪を行う事になります。

ダンプトラックで運び出すといった運用も考えられますが、建物配置や周辺道路の状況によっては雪の運び出しが事実上不可能となるケースもあり、結果として屋根雪と地面の雪が繋がって軒先が壊れたり、せっかく植樹した緑地の樹木が折れたり、隣地や道路に敷地内の雪がせり出してトラブルに繋がることがあります。



OnePoint !

原則として開発行為地内の道路（開発道路）、緑地は白馬村に帰属となりますが管理は事業者の責において行って頂きます。特に開発道路の除雪は村では行いませんので、近隣村道の雪溜地に排雪することも許可できません。従って、事業者の責任で土木建設業者等に除雪業務を委託等していただき、敷地内での処理が可能となるよう計画してください。

なお、敷地内の排雪作業等を行う場合は近隣への配慮をお願いいたします。

7, 給排水計画



給排水の計画については、あらかじめ白馬村役場（上下水道課）に対して給水工事に関する全体事業計画や設計施工の事前協議を行い、許可を受けてから工事設計、施工をお願いします。また、開発区域が公共下水道供用区域内の場合は、公共下水道に接続してください。ただし、公共下水道区域外であっても、公共下水道供用開始区域に隣接

した土地や接続可能な土地については、区域外流入の協議を行うことができます。なお、開発区域が公共下水道に接続できない地域については、浄化槽法に基づいて合併浄化槽を設置してください。



白馬村の地形は白馬連峰から流れ出す急峻な河川による扇状地や浸食による河岸段丘によって構成される地形が多くあります。したがって、開発行為を計画する土地が西側から傾斜地となっていることが予想されます。こういった地形を開発によって平坦な土地に造成する場合、切土盛土を行う事が想定されます。



開発行為においては「長野県土砂等の盛土等の規制に関する条例」による規制をはじめ、安全性の確保はもちろんのこと、景観や環境への配慮もお願いします。

8, 法面や擁壁

開発行為によって築造される法面や擁壁は安全管理上やむを得ない場合を除いて、土羽による安息角程度の勾配による法面とし、植栽等による緑化に努めてください。



また、地形や土質上やむを得ず間知ブロック積みや重力式擁壁の築造を

行う場合は工法の工夫により緑化が可能な構造物の築造をお願いします。なお、周辺環境によっては芝生や蔦等による構造物の目隠しよりもその外周を小高木で囲み、グリーンベルトを設けて構造物を目立たなくする方法もあります。



隣地や道路との間に擁壁を設ける場合も、圧迫感や威圧感を低減させるため、生け垣等によって周囲に調和させつつ、落葉による排水施設の閉塞や近隣住宅や農地への影響がないよう適正な管理をお願いします。



9, 駐車場計画

白馬村は冬季の降雪や生活関連施設の立地条件から、まだまだ車中心の社会環境と言わざるを得ません。よって開発行為を計画される段階で「駐車場」の配置計画は非常に重要な問題となります。

特に店舗やホテルの建築を伴う計画の場合、村外からお越しになる方の車事情から渋滞や路上駐停車の発生といったトラブル、駐車場の過小供給に伴って近隣の駐車場をやむを得ず借り受けての施設運用が既存の交通環境に及ぼす影響を開発事業者は想定したうえで計画を練る必要があります。そこで白馬村では下記のような駐車場設置基準を設けて開発行為の調整を行っておりますので土地利用計画の段階で留意してください。

なお、下記の駐車場付置義務によって設けられる駐車場区画は冬季の堆雪地、また駐車場の緑化の有無に関わらず法定緑地として兼ねることは出来ません。また、敷地外に駐車場を借り受けて基準を充足させる場合には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開発事業者が利用できる環境とする必要がありますのでご注意ください。

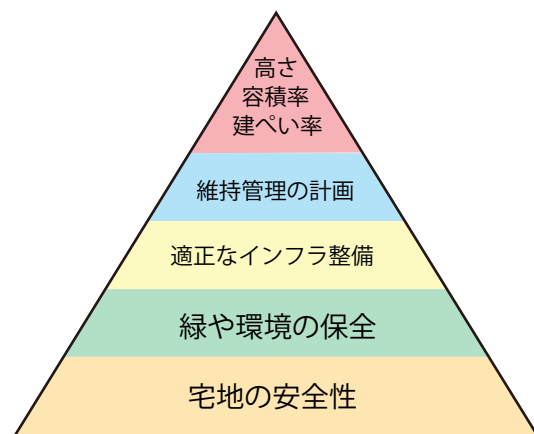
住宅等	用途区分	設置基準	台数
	住宅、併用住宅、簡易宿所、共同住宅及び長屋造を含む	1戸あたり	1

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
	コンドミニアムホテル	部屋数 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。

※計画敷地内で駐車場の確保が困難な場合は、直線距離で概ね 300m 以内に公共の駐車場等があり、かつその所有車（管理者）から優先的な駐車について書面で承諾を得ることにより、必要台数を充足することができます。





開発行為の計画に当たって最も重要な事は、建築基準法や景観法による数値基準が基礎にあるのではなく本ガイドラインに示しました「宅地の安全性」「緑や環境の保全」「適切なインフラ整備」「維持管理の計画」が充足された先にそういった数値基準が適用されることをご理解いただき、有限である我が国の国土において「大きい施設は大きな土地に」という考え方を念頭に、「適正規模」の実現に向けてお互いが歩み寄れる開発計画の立案にご協力ください。

白馬村開発指導要綱ガイドライン

令和4年10月策定

白馬村役場建設課

長野県北安曇郡白馬村大字北城 7025

0261-85-0724 kensetsu@vill.hakuba.lg.jp