

建築・構築物等工事に関する制限

別荘地内は開発当時からのお申し合わせ『大室高原理想郷建設会の申し合わせ事項』・・・（大室高原自治町内会の前身）により、伊豆高原にふさわしい快適な町づくりを目指していますので、近隣の家屋との調和をはかり、健康でかつ文化的、住み良い環境を作るべく協力してください。

- 1 当別荘地は富士箱根伊豆国立公園及び宅地造成規制区域です。
- 2 建築・構築物等の工事は当管理センターに設計図面の確認を得て、『道路・関連施設利用願い』と大室水道事業に『給水装置工事申込書』を申請する。
- 3 建ぺい率は原則として、20%として一区画一棟とする。 【開発時の規定】
- 4 建築物の外部の色は原色をさけ自然に調和した色とする。 【自然公園法】
- 5 建物の配置は軒先から隣地境（道路含む）まで2m以上離す。 【自然公園法】
- 6 道路境界線より一定距離の間の利用が制限される区域があります。
（7m・・・4丁目の1部 5m・・・4、5、7丁目の一部 道路中心より2m・・・1、2、3丁目の1部） 【開発時の規定】
- 7 汚水・雑排水は浄化槽を経由し敷地内で最終処理し、その後に雨水を含め敷地内に浸透枳を掘り処理する。 【開発時の規定】
- 8 給水装置（水量メーター部分含む）口径13ミリの区画においては20ミリ以上に更新する。 【開発時の規定】
- 9 漏水事故防止のため、水道本管接続時より40年以上経過した給水装置を更新する。
更新費用は区画所有者の負担になります。 【開発時の規定】
- 10 境界線の柵は原則として生垣とする。また、野立看板は禁止とする。
- 11 開発時の区画の分割は禁止する。 【開発時の規定】
- 12 商業施設は、自然環境と建物を総合的な印象で重視したものとする。
- 13 駐車場につきましては収容人員に見合う駐車スペースを確保する。
- 14 建物の設計・建築、上水道、ガス、造園等の工事は指定した業者にて施工する。 【指導規定】
- 15 普通地域内は第3種特別地域と同様の規制内容
（1区画一棟、屋根の勾配屋根、建物の高さは最低地盤面から10m以下、かつ2階以下） 【自主規制】

工事上の注意事項

- 16 4t車以上の工事車両については、別荘地内の道路の交通を原則として禁止する。
- 17 工事車両等により別荘内施設、道路、側溝、隣接地等を損傷しない。万一損傷した場合、直ちに管理センターに届けその指示に従い速やかに修復すること。
- 18 道路の舗装、補修、改修には、管理センターの指示を受け、無断で工事をしない。

別荘・土地所有者の遵守事項

- 19 雑草刈りの実施・・・防火対策のため、毎年秋期に所有者は敷地内の雑草刈りを実施しなければならない。（伊東市火災予防条例24条による）毎年11月末日迄に雑草刈りを行わず、防火の必要上、管理センターでこれを実施したときは、請求された実費を必ず納付しなければならない。
- 20 別荘地の美観、環境保全、住居の安全から維持管理費に充当する費用を負担する場合もある。
- 21 別荘地の夜を明るくし、交通を容易にすると共に防犯対策の為、各別荘の門灯、街灯を自動点滅式とする。
- 22 敷地内に車庫を作り、路上駐車をしないこと。建物には必ず表札、郵便受けを付けること。
- 23 所有者の売買その他の理由での名義変更や土地登記簿謄本情報を変更した場合等は、管理センターに届け出ること。
- 24 別荘案内標識、看板は管理センターの指示に従うこと。
- 25 バス路線沿いの相応な施設は環境、景観、交通安全等の観点より管理センターに届け出ること。

工事に対する規定

新築・増築・改築・移転・大規模の修繕・模様替

土木・造園・解体・改装・改修等の工事

着工前の届出 申込み

建築は大室高原自治会、上水道は大室水道事業と事前協議してください。土地境界確認は必ず受ける。(費用は実費)

納入・提出書類一覧(工事着工前までに提出するもの) 委託先 一般社団法人 大室高原自治会

- 建築行為・土木・造園・解体・改装・改修等の道路・関連施設利用願い
- 工事誓約書
- 建築確認済証の写しと1～5面と立体図、平面図、配置図、案内図
- 自然公園許可の写しと修景図、及び登記識別情報の写し
- 宅地造成許可の写しと立体図、構造図ほか
- 土木・造園・解体・改装・改修工事の立体図、平面図、構造図
- 施設利用維持費の納入
- 上水道の給水の申込み(申込用紙、給水装置工事費用)大室水道事業部に提出

工事完了届けの提出

(周辺の整備、ゴミの片付け等終了後、工事完了点検、上水道給水の竣工検査を受けること)

施設利用維持費

(工事施工業者は、着工前に必ず施設利用維持費を納入すること)

施設利用維持費の用途・・・道路(延長7.3km)の補修、沿道草刈等、及び雨水集水池、交通標識等
公共的施設の維持管理に使用。

施設利用維持費の負担額

- 建築行為 建物延床面積(m²) × 2,860円 と 敷地面積(m²) × 220円
- 土木・造園工事 請負金額の5%(建物工事と同時に施工する場合は不要)
- 改修・改装工事 建築面積(m²) × 1,430円
- 解体工事 工事延床面積(m²) × 550円
- 土地の活用工事 敷地面積(m²) × 550円
- 道路敷地内工事 別途規定による。

※ 上記以外の工事、又は構築物等工事は工事規定により施設利用維持費の判断は管理センターに委ねること。

※ 解体・整地をした同一名義人が建築行為をした場合、敷地面積の負担を免除する。

規定違反

大室高原別荘地内は私有道であり、上記の規定に違反した業者は工事車両の通行を禁止する。

国立公園地域内における建築物規制の概要

(自然公園法及び審査指導等による)

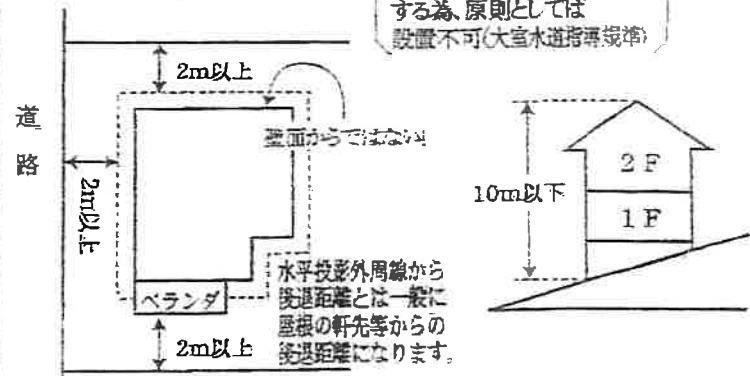
分譲地				屋外運動施設…※2			
昭和50年3月31日以前の申請受理分譲地				特別地域		普通地域	
用途	別荘、保養所、旅館、店舗、住宅等			テニスコート、プール等		指導基準	
種別	第2種特別地域	第3種特別地域	普通地域	人口面率(%)		人口面率	75%以下
建蔽率	20%以下(建築基準法による)		当別荘地内では第3種特別地域の規制に準ずる。(指導基準)	第2種	第3種	後退距離	2m以上
容積率	40%以下	60%以下		40以下	60以下	地形勾配	制限なし
敷地面積	現状の区画面積(原則として細分割不可)			制限なし		面積	制限なし
地形勾配	制限なし			10%以下			
建築面積	2,000㎡以下			2,000㎡以下			
建物の高さ	建物の最低地盤面から10m以下、かつ2階以下						
建築物の水平投影外周線からの後退距離	隣地	2m以上(地域により、別の扱いがある…※1)			5m以上		
	道路						

※1…当別荘地内の一部に於いて、道路境界線より一定距離の間の利用が制限される区画があります。
 後退距離 7m…4丁目の一部 5m…4、5、7丁目の一部
 道路中心より 2m…1、2、3丁目の一部(開発時よりの規定)

※2…プール等の運動施設は飲料水計画給水を優先する為、原則としては設置不可(大宮水道指導基準)

【建築についての留意事項】

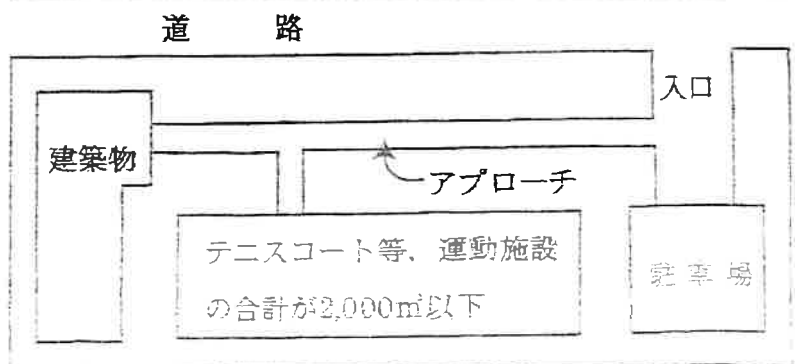
- 建築物は、1区画1棟とすること。屋根の形は、勾配屋根(10分の2以上、片流れ、笠巻は不可)とすること。庇の出は50cm以上とすること
- 建築物の外部の色彩は、原色を避けて周囲の自然環境と調和したものにすること【屋根の色彩は、暗褐色系、灰黒色系、赤錆色系、暗緑色系のいずれかとし、外壁の色彩は、褐色系(ベージュを含む)、クリーム系、灰色系、乳白色系のいずれかとすること。
- 堀その他の遮蔽物は、できる限り設けないこととし、やむを得ず設けなければならない場合は生垣とすること。また、生垣には当該地域に生育しているものと同種類の樹木を使用すること。
- 樹木は可能な限り残存させ、積極的に修景植栽を行うこと。
- シャボテン公園別荘分譲地の普通地域は、自主規制により特別地域と同様の規制内容とする。
- 水平投影外周線とは、建築物の軒先線を指すものであるが、軒先線の外側にベランダ、外階段等がある場合には、その施設の外周線を指すものとする。
- 外壁の長さ(壁面長)は、原則として50m以下とすること。
- 集合別荘、マンション等にあつては、敷地面積を戸数又は分譲数で除した面積が250㎡以上であること。なお、集合別荘、マンション等を2棟以上設ける場合には、分譲地扱いとなる。
- 普通地域内で延べ床面積1,000㎡又は高さ13mを超える建築物を建てる場合並びに面積が200㎡を超え、若しくは高さが5mを超える法を生ずる土地の形状変更を行う場合には、届出が必要である。



$$\text{人口面率} = \frac{\text{総施設面積}}{\text{敷地面積}}$$

総施設面積: テニスコート、アプローチ、駐車場及び建築物等の全ての工作物の水平投影面積

★ 屋外運動施設の例



令和 年 月 日

伊豆総合産業株式会社 殿
一般社団法人 大室高原自治会 殿

建築行為・土木・造園・解体・改装・改修等工事及び道路関連施設利用願い

伊豆大室高原別荘地域内での工事に当たり『みどりの環境規定』を守りますので
道路・関連施設の利用をお願い致します。

〒 ー
施主住所

〒 ー
施工者住所

氏名
〒

印

氏名
〒

印

工事場所	丁目 番地	敷地面積	m ²
予定工期	/ ~ /	延床面積	m ²
建物用途	<input type="checkbox"/> 永住 <input type="checkbox"/> 別荘 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> その他	工事面積	m ²
工事種類		請負金額	円

施設利用維持費

敷地	¥	延床	¥	解体	¥
土木・造園	¥	改修・改装	¥	合計	¥

工事着工から完成までの責任者

現場責任者名	会社住所	TEL

関連工事業

業種	業者名	TEL
建築工事		
水道工事		
電気工事		
造園工事		
ガス工事		

- ・当別荘地の自然公園法普通地域は第3種特別地域の規制に準ずる。(みどりの環境規定)
- ・屋根軒先等からの水平投影外線後退距離の外側にベランダ、外階段等がある場合には、その施設の外周線を示すものとする。後退距離は隣地・道路より2m以上後退する。(地域により、別の扱いがある)
- ・当大室高原地内、1~11丁目までの道路、上水道等のすべて当社の管理地域であります。
- ・工事種類の施設利用維持費の判断は管理センターに委ねること。

伊豆総合産業株式会社 殿
一般社団法人 大室高原自治会 殿

工 事 誓 約 書

施主 住所

施工業者 住所

氏名

印

氏名

印

伊豆大室高原別荘地_____丁目_____番_____様の建物建築工事にあたり下記の条項を厳守する事を誓約致します。

1. 工事心得

別荘地の環境保全並びに、施設整備等の伊豆総合産業株式会社が行っているため常に貴社の指示に指導に従い、工事の施工にあたり みどりの環境規定 を遵守し、大室高原別荘地の風致を損なうことのないように、安全をはかり作業を行います。

2. 大型車両乗入・重機の搬入

大型車両(ミキサー車・ダンプ・クレーン車・トレーラー・ブルトウザー・ユンボ等の土木重機)を別荘地内に乗り入れる場合は、道路、地下埋設保護のため、必ず伊豆総合産業株式会社の許可を受けます。

3. 別荘地内施設の保全

工事に伴い、伊豆大室高原別荘地の道路、その他施設が破壊させた場合は早急に現状回復、その弁財等の責を負います。但しその費用は施工業者の負担とし、施工業者が弁財等の責を全うしない場合は施主が責任を持って履行します。この費用は、施設利用維持費とは別にします。

4. 施設利用維持費

工事施行に伴う伊豆大室高原別荘地内施設の使用にあたり、公共施設部分の維持整備補修の分担、並びに利便供与に対する受理負担として、一般社団法人 大室高原自治会に対し施設利用維持費を支払い、当自治会に加入します。施設利用維持費の支払い期限は、工事着工までとします。

5. 違反行為

本契約並びに みどりの環境規定 に定める各条項に違反した場合、伊豆総合産業株式会社は施主の了解の許に工事の一時中止を命じ、違反条項の改善を求めることが出来る。

この場合施行業者は伊豆総合産業株式会社の指示で、改善します。

6. その他

上記事項に定めなき項目で問題が生じた場合は、協議の上、誠意をもって解決します。