

南箱根ダイヤモンド建築マニュアル

南箱根ダイヤモンドは富士・箱根・伊豆の中心的な位置に存在しております。

このような大自然を保護して行くためにも諸工事に関する行為についてダイヤモンド独自の規制を行っております。

本マニュアルには建築設計の基本となる自主規制から工事完了に至る迄の各種書類、注意事項を網羅してあります。設計者、管理者はもちろん、建築工事に携わる各工事関係者の方々にも本書内容を充分理解の上、周知徹底をお願い致します。

南箱根ダイヤモンド株式会社

TEL
FAX

定休日 毎週 火・日 曜日

(2023/05/20 改訂)

建築マニュアル目次①

1. 南箱根ダイヤランド概要	—3
2. 土地・建物に関する制限	—4
3. 申請、届出手続	—5
4. 必要書類リスト	
I. 都市計画法第43条建築許可申請リスト	—6
II. 建築確認申請リスト	—7
5. 建築工事に係わる費用	—8
6. 工事着工から完成までの流れと提出書類	—8
7. 設備工事施工仕様規定	
I. 水道設備	—9
II. 温泉設備	—10
III. 給湯機設備・IV. 浄化槽設備	—11
V. プロパンガス・VI. 電気設備・VII. 電話	—12
8. 業者案内	—12
9. プロパンガス供給業者について	—13
10. 官民境界について	—14
11. 案内図	—15
12. 工事遵守事項	—16
13. 敷地と道路との段差処理方法	—17


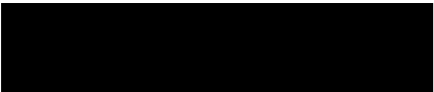
建築マニュアル目次②

(書類関係)

※コピーをして使用願います。

1. 60 条適合証明申請書 (建替時)	—18
2. 43 条建築許可申請書 (新築時)	—19
3. 確 約 書 (都市計画申請時提出)	—20
4. 土地使用許可願	—21
5. 工 事 届 (工事開始前提出)	—22
6. 伐採・伐根工事届	—23
7. 着工立会届	—24
8. 工事完了届	—25
9. 道路使用報告書	—26
10. 道路使用許可申請書	—27
11. 温泉引込申請書	—28
12. 解体工事届	—29
13. 設備配置図	—30
設備配置図 記入例	—31

1. 南箱根ダイヤランド概要

◎都市計画区域内	市街化調整区域
・都計法 43 条建築許可（第二種低層住専地域に建築できる新築建物） 又は施行規則第 60 条適合証明（既存建物の建替え用途・規模が同一） ・建築基準法 22、23 条適用	静岡県土地利用委員会承認済み
◎用途地域	指定なし
◎防火地域	指定なし
◎風致地区	指定なし
◎国立公園	公園外
◎宅造規制区域	区域外
◎道	函南町道
◎建ぺい率・容積率	40%・80%（自主規制）
◎給水	函南町営水道（東部簡易水道）
◎温泉	源泉供給
◎汚水	小型合併処理浄化槽 下水道処理区域外
◎ガス	各戸プロパンガス設置（50kg-2）
◎TV	各戸アンテナ設置（UHF・地上 デジタル・BSデジタル受信）
◎電気	 50サイクル
◎電話	

南箱根ダイヤランド独自の自主規制がございます。

2. 土地・建物に関する制限

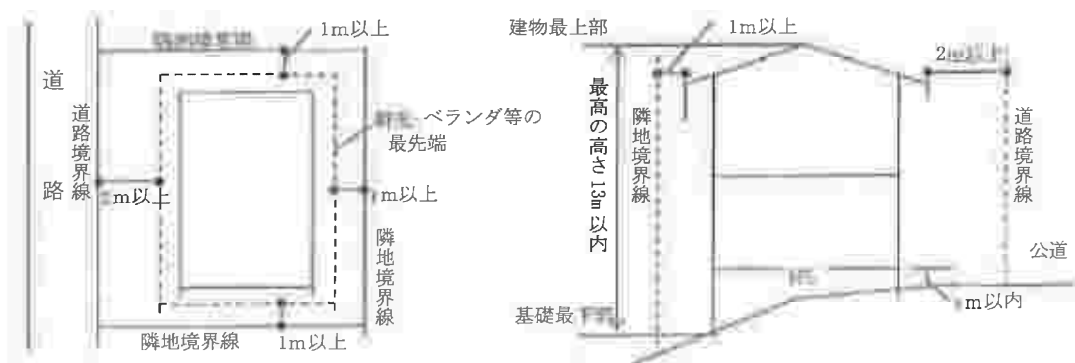
◎ 建築物等の届出

いかなる顧客も下記の行為を行う場合は、関係図書添付のうえ予め南箱根ダイヤランドに届出を行わなければならない。

1. 建築物及び工作物の新築・改築・増築
2. 樹木の伐採・伐根
3. 建築物の塗装及び色彩の変更

◎ 建築その他の規制 (○ 自主規制)

- ①. 建ぺい率40%以内、容積率80%以内であること。
- ②. 高さは13m以内とし、尚且つ2階建てまでとする。
※法規制では最高の高さが10m以下となります。(平均地盤面より)
※建替えの場合、10m以下若しくは、既存建物で高さ10mを超える場合は、既存建物以下となります。
- ③. 道路境界と建築物(端部)の距離は2m以上とし、隣地境界線との距離は1m以上とする。
4. ダイヤランドの状況に著しく不調和な簡易住宅・掘立小屋・原色仕上等の建物を建築しないこと。
5. 1階の床面の高さは上側の道路、又は隣地境界線の高さより1m以上高くしてはならない。
6. 土地の造成、切・盛土、擁壁等の築造を行わないこと。
7. 垣根を設ける場合は、生け垣を原則とする。
8. 浄化槽は小型合併処理浄化槽を設置すること。
9. 建物にはポスト設けること。
10. 雨水は近隣に土砂等が流れ出さないように処理すること。
11. 既存の石積等を変更する場合は、予めダイヤランドへ図書をもって届出をすること。
12. 日曜・祝祭日の工事は禁止とする。
13. 年末・年始・ゴールデンウィーク・夏季等には工事休止期間を定めますので厳守すること。



※ 設備等の規制については、別紙設備工事施工仕様規定に掲載してあります。

3. 申請・届出手続き

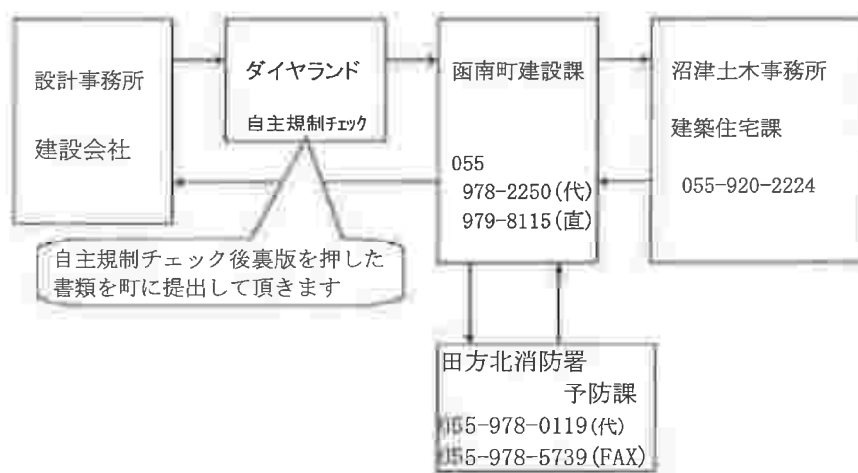
当ダイヤランドは市街化調整区域の為、建築確認申請の前に都市計画法 43 条建築許可申請（又は 60 条申請）が必要です。これが許可された後、建築確認申請時に添付し申請を行います。

※. 書類の流れを下記に記載しましたので御参照ください。

《43 条建築許可申請（新築等）又は 60 条適合証明申請（建替等）》



《建築確認申請》



※ 建築確認申請を急ぐ方は下記に申請願います。

● [Redacted]

月～金 9:00～12:00 13:00～16:00 土・日・祭日休み

● [Redacted]

月～金 9:00～17:00 土・日・祭日休み

尚、南箱根ダイヤランド控えとして、必ず一部提出願います。

4. 必要書類リスト

1. 43 条建築許可申請リスト（更地新築又は 60 条以外の申請）

添付書類・図面	正	副	ダ	備 考
1. 43 条 申 請 書	○	○	●	申請地、地名、地番・用途地域・建築物等の用途記入
2. 既存宅地確認書	○	●	●	一括申請地は、管理センターに通知書写しがあります
3. 位 置 図	○	●	●	1/2, 500 以上、申請地の位置・形状・縮尺、方位
4. 現 況 図 1/250 以上	○	●	●	縮尺、方位、周囲の道路・水路・公共施設、境界線を赤 既設建築物・工作物等がある場合記入 外周辺長 道路の種類・名称・幅員・中心線・道路境界線・番号 既設排水樹の位置、写真撮影方向、杭の種類を記入 等高線又はコンタ記入、作成者氏名、捺印
5. 配 置 図 1/250 以上	○	●	●	縮尺、方位、周囲の道路・水路・公共施設、境界線を赤明示 予定建築物の用途、工作物の位置等土地利用計画 道路の種類・名称・幅員・中心線・道路境界線・番号 道路後退線、後退幅員（後退が不要な場合はその理由） 等高線又はコンタ記入（現況図、断面図と整合）外周辺長 盛土は 50 cm 以下（赤）、切土は 100 cm 以下（黄）、盛切併用 の場合は 100 cm 以下、敷地断面位置、作成者氏名、捺印 自主規制ライン、軒先・ベランダライン、駐車場位置明示
6. 敷地断面図 1/250 以上	○	●	●	申請建物を十字に切った 2 方向、境界線を赤で明示 現況断面、計画断面、盛土、切土の最高値 予定建築物、工作物の位置等土地利用計画 盛土は 50 cm 以下（赤）、切土は 100 cm 以下（黄）、盛切併用 の場合は 100 cm 以下、作成者氏名、捺印 縮尺
7. 公 図 写	○	●	●	転写場所名、転写年月日、転写人明記、捺印、縮尺、方位 町、大字、小字 申請地をマーキング、位置指定道路は黄 道路 赤、水路 青、3 ヶ月以内のもの
8. 求積図・求積表	○	●	●	敷地面積、建築面積、延床面積、建ぺい率、容積率、外周辺 長の明示、縮尺、方位、作成者氏名、捺印
9. 登記簿謄本	○	●	●	各法務局 申請日より 3 カ月以内のもの
10. 現況写真	○	○	○	2 方向以上、敷地境界を赤で明示、接道及び敷地の用件 が分かるもの、ポラロイド不可
11. 平面図	○	●	●	縮尺、方位、作成者氏名、捺印
12. 立面図	○	●	●	2 面以上、縮尺、作成者氏名、捺印
13. 断面図・矩形図	○	●	●	最高の高さを明示（絶対高）
15. そ の 他	○	●	●	構造物の存する部分は、切土の対象外とする 申請書かがみには、申請地を小字名迄明記する。また登記簿上 の面積と実測面積が異なる場合には、両方明記する。 販売区画図、土地利用承認書の写、地積測量図
16. 確 約 書			○	ダイヤランド提出分のみ添付（申請時に必ず必要です）
添 付 書 類	理由書、敷地概要書、開発審査会付議依頼書、既存宅地通知書の写、登記簿謄本、位置図、 公図写し、現況図、配置図、断面図、平面図、立面図、求積図、写真 建替えによる申請には新旧対照表及び建築確認通知書の写しが必要 43 条・資金計画書（資金計画、収入、支出）			

- ※ 作成部数 3 部 ※ 手数料必要（土地面積 1,000 m²未満は 6,900 円函南町へ納付）
- ※ 函南町提出分には謄本、承諾書等各種証明書の正本を添付すること。
作成図書には、設計者氏名を捺印し、書類訂正の場合は書類差し替えで行うこと。
- ※ 公図原本は沼津法務局にあります。函南役場で公図写し、熱海法務局は謄本のみとれます。
- ※ ● コピーでもよい ダ ダイヤランド

II 建築確認申請リスト

添付書類・図面	正 (土木)	正 (町)	正 (ダ)	副	消防 必要な場合	備 考
1. 建築確認申請書	○	○	●	●	●	
2. 委 任 状	○	○	●	●	●	
3. 43 条許可済書	●	●	●	○	●	又は 60 条適合証明書（建替え等）
4. 工事監理計画	○	○	●	●	●	
5. 建築士法第 24 条	○	○	●	●	●	
6. 浄化槽設置届	○	○	●	●	●	浄化槽法(第 7 条)の検査必要
7. 浄化槽構造図	○	○	●	●	●	
8. 位 置 図	○	●	●	●	●	都市計画図利用
9. 区 画 図	○	●	●	●	●	南箱根ダイヤモンド区画割図
10. 公 図 写	○	●	●	●	●	
11. 求積図・求積表	○	●	●	●	●	
12. 壁量計算書	○	●	●	●	●	
13. 配 置 図	○	●	●	●	●	自主規制ライン記入
14. 敷地断面図	○	●	●	●	●	
15. 平 面 図	○	●	●	●	●	
16. 立 面 図	○	●	●	●	●	
17. 断面図・矩形図	○	●	●	●	●	主に基礎伏図・基礎構造図
18. 構 造 図	○	●	●	●	●	必要な場合のみ
19. 計画概要書	○					
20. 工 事 届	○					
21. 消防同意書					○	木造建築以外

※ ● コピーでもよい
土木 沼津土木事務所
町 函南町役場
ダ ダイヤランド

へ申請の場合はダイヤモンド分を含めて 3 部提出です。
どちらの申請でも事前にダイヤモンド確認の裏版が必要となります。

5. 建築工事に係わる費用

項目	支払先	金額	支払時期
水道加入分担金	函南町	下記による	町より納付書発行
温泉引込分担金	ダイヤランド	200,000円(税別)	温泉引込申請時

※水道取出し工事費用は別途必要となります。

※温泉使用料は温泉メーターを出庫した当月から発生となります。

※水道加入分担金(税込)

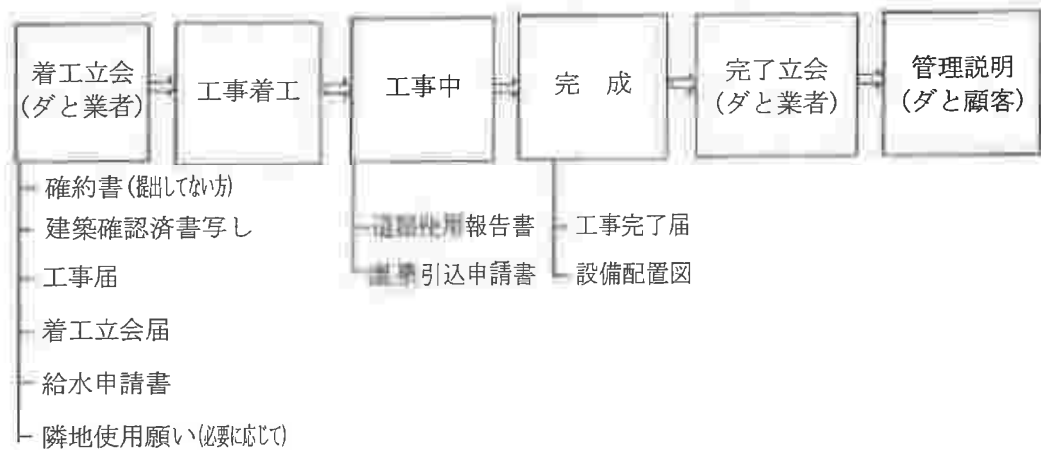
口径	分担金
13mm	300.000円
20mm	450.000円
25mm	750.000円

平成9年7月1日改訂

※上記以外は函南町役場水道課にて確認して下さい。

※上記の諸金額は経済情勢等の事情により改訂変更されることがあります。

6. 工事着工から完成までの流れと提出書類



※樹木の伐採・伐根を行う場合は必ず『伐採・伐根工事届』を提出し着工前に立会を受ける事。

※工事が完了した時点で施工会社と完了立会を行い、又、建築主とダイヤランド管理センターとで『管理引受業務』手続を行います。

この手続を受けませんと工事完了後でも建築中として扱い一切の管理業務はできませんので、工事完了後には速やかに『工事完了届』を提出してください。

※建物登記・地目変更登記等を行う必要があります。

(管理センターにて業者の紹介を致します)

7. 設備工事施工仕様規定

当地は冬季の気象条件がかなり厳しいものがあります。よって寒冷地並みの仕様による施工を原則としますが、特に注意すべき仕様等を列記しますので特段の配慮をお願いします。

(これらの事項は建築主が操作を安易にでき且つ凍結等の事故防止を図ることを目的とします)

I. 水道設備施工仕様

1. 使用配管材料

- 屋外埋設管 函南町上水道基準に準ずる
- 屋内及び屋外露出管 同上 ※建物内耐熱塩化ビニール管 (HTVP) 使用禁止
- 伸縮弁 同上
- 量水器ボックス(二段式) 同上 青蓋
- 不凍水抜き栓() 凍結防止策を講ずること。

2. 量水器より先の給水配管において屋外に不凍水抜き栓を設けること。

1ヶ所の不凍水抜き栓のみにて水が抜けない場合は、必要数の水抜き栓を設けること

3. 屋内・屋外露出配管個所においては、必ず保温工事を行うこと。

(屋外保温については特に保温内部に水が浸透しないように表面処理を行うこと)

4. 屋外埋設配管深度 40cm以上とする。

施工上の注意事項

1. 建物内配管については、特に配管勾配に注意して、逆勾配配管個所がないように施工し水が完全に抜けるようにすること。(ヘッダー工法などは不可)
2. 水栓類の選定にあたっては、冬季における凍結破損防止のため寒冷地用水栓を使用すること。
3. 水抜き弁の設置にあたっては、施主の操作が容易にできる場所に設置すること。
4. 量水器の設置場所は、分水栓の近くで施主の操作及び検針業務が容易にでき、且つ車輛等による破損を受けにくい場所に設けること。
5. 量水器及び各弁類の設置場所には、指定の表示をつけること。
(表示板は管理事務所より購入すること)
6. 分水栓への接続は管理事務所の指示にて行うこと。

II. 温泉設備施工仕様(南箱根ダイヤランド仕様)

1. 仕様配管材料

- 屋外埋設管 函南町上水道基準に準ずる
- 屋内及び屋外露出管 同上
- 伸縮弁 同上
- 温泉加熱機 推奨：[]の機種

- 量湯器ボックス(二段式) 赤蓋
- 不凍水抜き栓([]) 凍結防止策を講ずること。

2. 量湯器より先、温泉加熱機までの配管において屋外に不凍水抜き栓を設ける。
 - 1 ヶ所の不凍水抜き栓のみにて温泉が抜けない場合には、必要数の水抜き栓を設ける
3. 屋内・屋外露出配管箇所においては、必ず保温工事を行うこと。
(屋外保温については特に保温内部に水が浸透しないように表面処理を行うこと)
4. 屋外埋設配管深度 40cm以上とする。

施工上の注意事項

1. 温泉供給は、浴槽への単水栓とする。(混合栓は不可)
2. 建物内配管については、特に配管勾配に注意して、逆勾配配管箇所がないように施工し水が完全に抜けるようにすること。(ヘッダー工法などは不可)
3. 水栓類の選定にあたっては、冬季における凍結破損防止のため寒冷地用水栓を使用すること。
4. 水抜き弁の設置にあたっては、施主の操作が容易にできる場所に設置すること。
5. 量湯器の設置場所は施主の操作及び検針業務が容易にでき、且つ車輛等による破損を受けにくい場所に設けること。
6. 量湯器及び各弁類の設置場所には、指定の表示をつけること。
(表示板標準セットは管理事務所より支給します)
7. 分湯栓への接続は管理事務所の指示にて行うこと。
8. 温泉加熱機の電源は専用コンセントを設けること。
9. 温泉加熱機のリモコン配線は保温管を必ず設け保温管内に配線すること。

当別荘地において温泉は源泉供給・加熱使用となっております。別荘新築にあたり浴槽容量が400Lを超える場合には管理事務所にご相談ください。

Ⅲ. 給湯機設備仕様(南箱根ダイヤランド仕様)

1. 使用配管材料

○屋内・屋外 特になし

※建物内耐熱塩化ビニール管 (HTVP) 使用禁止

2. 給湯機より屋内給湯水栓までの配管内の水抜きができる水抜き弁を必要な数だけ設けること。

3. 給湯配管において、必ず保温工事を行うこと。

(屋外保温については特に保温内部に水が浸透しないように表面処理を行うこと)

4. 屋外埋設深度 40cm以上とする。

5. 推奨給湯機種

※メンテナンスをスムーズに行う為、の機種をご使用ください。

施工上の注意事項

1. 給湯機は冬季にいて、缶体凍結破損防止対策のある機種を選定すること。

2. 貯湯型給湯ボイラーにおいては、冬季使用しない場合において缶体内の排水ができるようにすること。

3. 器機リモコン配線は必ず保護管を設け、保護管内に配線すること。

4. 器機の電源は専用コンセントを設けること。

5. 給湯器は、水抜き及び修理が容易に出来る位置に設置すること。

Ⅳ. 浄化槽設備仕様

1. 小型合併処理浄化槽

新設した浄化槽については、浄化槽法(第7条)に基づき、設置後の水質検査を受けなければなりません。

建築確認申請又は浄化槽設置届時にあわせて、窓口に検査依頼書を提出願います。

※お問合せ先

※専用住宅については、町の補助金制度を予算の範囲内において利用できますので環境衛生にて確認願います。

※お問合せ先 函南町役場 環境衛生 TEL. 055-979-8112

※指定浄化槽 特になし

施工上の注意事項

1. 浄化槽の設置場所については、維持管理に支障のない場所に設置すること。

2. ブローアの電源は専用コンセントを設けること。

3. 放流先については、地先側溝・U字溝・既設排水柵及び水路に放流すること。

4. 設置場所が傾斜地の場合、土砂が流失し本体に流れ込んだり又、本体が露出しないよう防護をすること。

5. 建物使用開始後には、定期的な保守点検をおこなうこと。

※メンテナンス契約が必要です。

V. プロパンガス

1. ガス保安基準に適合する施工をすること。
2. ガス容器置場については、搬入が容易で且つ安全な場所に設置すること。
3. ガス供給について指定業者はございませんが、管理センター提携先 [REDACTED] をガス業者として推奨致します。

連絡先 [REDACTED]

VI. 電 気

1. 給電申請は最寄の [REDACTED] 又は、 [REDACTED] にお申し込み下さい。また、申請書には必ず区画番号を記入すること。
2. 計器は検針のしやすい場所に設置すること。
3. 契約電力は充分余裕を持った容量契約をすること。
4. 温泉加熱器専用コンセントを設けること。

連絡先 [REDACTED]

VII. 電 話

1. 最寄の [REDACTED] か [REDACTED] にてお申し込み下さい。尚、申込書には必ず区画番号を記入すること。

8. 業 者 案 内

○給排水衛生設備

(水道引込) 函南町指定水道工事店

問合せ

函南町水道課

055-979-8120

その他については「南箱根ダイヤモンド 安全協力会」がごいますので
一覧表をご覧ください。

9. プロパンガス供給業者について

現在、南箱根ダイヤランドでは、プロパンガス供給を

にて行っております。

この場合、ガスに関する依頼、問い合わせ等、当社に連絡をいただければ速やかに対応ができますが、他社より供給をされている場合、当社では対応できません。

実際、別荘利用中にガスがなくなってしまう、不便を強いられるお客様も見られます。

そこで建築工事後のガス供給は、是非ともにて行っていただきますようお願い致します。

又、他社より供給をされる場合は、ガスに関する依頼、問い合わせ等、当社では対応できない旨、建築主に説明をお願い致します。

尚、への手配は

当社でも承っておりますのでご利用ください。

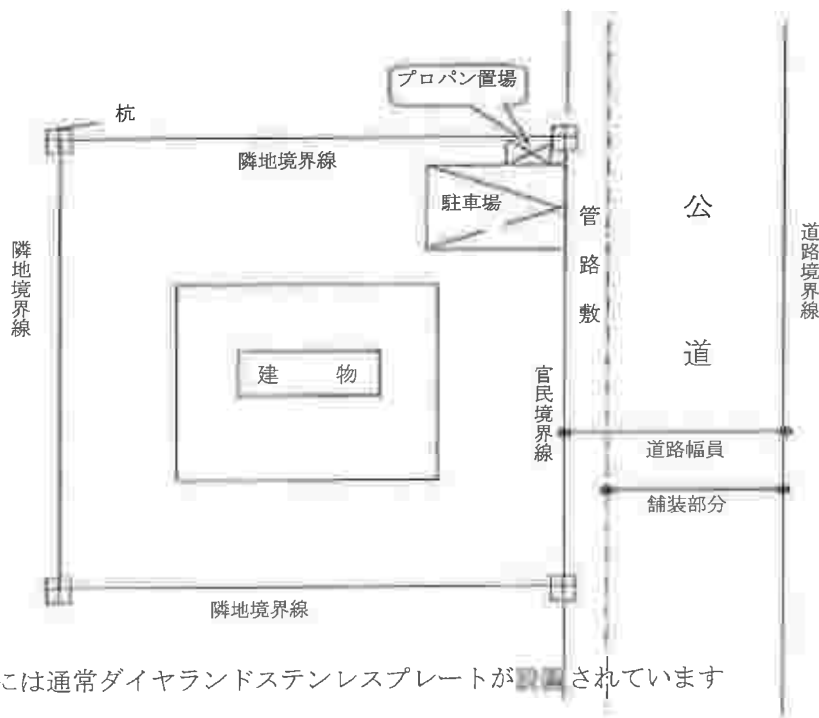
10. 官民境界について

当用地内の、官民境界は複雑な位置関係にある場合がありますので、外構工事等を施工する場合は注意願います。

すなわち実際の官民境界は、道路形状より数cmから1m以上敷地内に、くい込んでいる場所があります。必ず境界杭を確認し境界杭が官民境界であることを認識し全ての構造物及び植栽等は必ず敷地内で収めるよう願います。

尚、駐車場等のコンクリート打ちについては、官民境界線で止めるとともに管路敷部分の処理は砂利敷き、ブロック、インターロッキング等で行うこと。やむをえず、道路敷迄コンクリート等を打つ場合は、道路占用等のしかるべき許可後に行うように徹底して下さい。

その際にも官民境界線部はエラストイト等で縁を切る事。



尚、工事の際は必ず測量図で、全ての境界杭の有無及び距離を確認願います。

