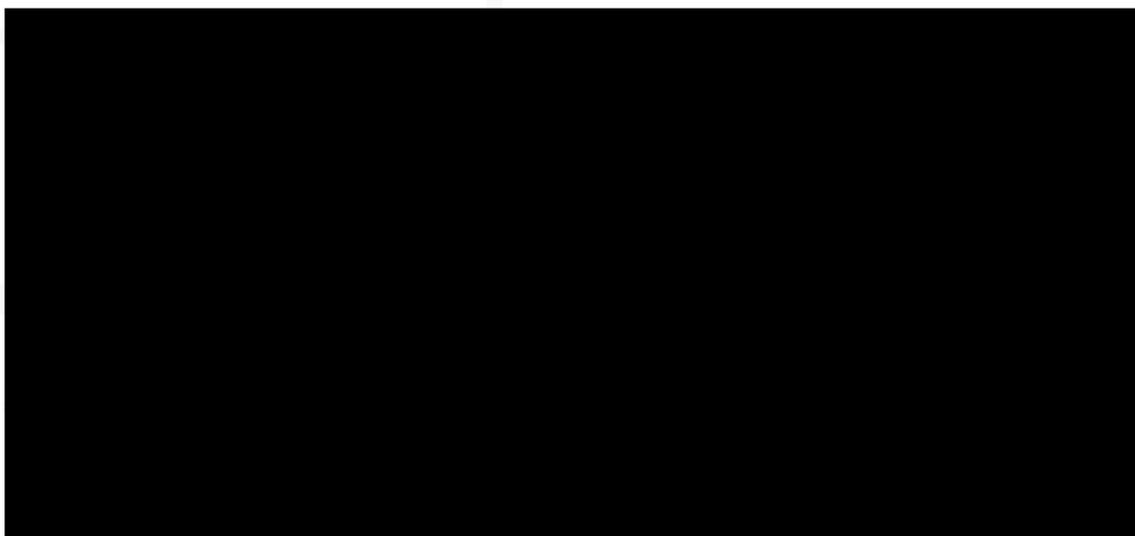


別荘地内の工事施工手続要領

当別荘地内で諸工事を行う場合には、この要領の定めるところにより
工事着工前に必ず「工事届」の提出をお願いします。

1. 工事着工前の手続順序 P1
 2. 当別荘地の概要 P2
 3. 別荘地内で諸工事を行う場合の禁止事項及び遵守お願い事項 P3
- 添付 工事施主オーナー様(工事請負関係者の代理可)から提出いただく書類様式
- 添付 別荘地で工事を行う場合に役所への届出を要する事項
- 添付 各別荘地法的規制状況

工事届の提出先



株式会社エンゼルフォレストリゾート

1.工事着工前の手続順序

(1)工事着工前に管理事務所へ提出

No.	届出書類	部数	様式	備考
1	工事届	1	様式No.1	
2	工事請負契約書(写)	1	(写)	契約書がない場合は見積書(写)

(2)次の書類は必要に応じて提出していただきます。

No.	届出書類	部数	様式	提出の条件
3	工事図面	1	(写)	土木等で計上が変わる場合・建物の増築等による場合
4	許認可届	1	(写)	土木等の許認可、または建築確認を伴う工事
5	施工業者名届	1	様式No.2	工事に3職種以上の業者が入りし施工する場合
6	工事工程表	1	様式No.3	工事期間が1ヶ月を超える場合
7	道路使用願い (道路使用許可書)	1	様式No.4	資材等用地内に集積できず道路に置く場合
8	仮設水道設置申込書	1	様式No.5	仮設水道を必要とする場合 ※熱海自然郷・小松ヶ原・浅間ハイランドは除く
9	仮設水道廃止届	1	様式No.6	工事が完了したとき ※熱海自然郷・小松ヶ原・浅間ハイランドは除く
10	工事看板貸与票	1	様式No.7	工事着手前

注： 工事が上記2項の3～10号に該当する場合は必ず該当書類を提出願います。

工事内容により上記以外の書類を提出願う場合もあります。

尚、この他に所轄官庁への提出が必要な書類の有無については確認の上、所定の手続きをとって下さい。

(3)工事負担金 道路修繕及び環境整備に割り当てられます。

① 「別荘地の管理に関する覚書」8条に基づき、工事契約金額の応じて「工事負担金」を当社に納めて頂きます。上記の書類と一緒に各別荘地管理事務所へ納金をお願いします。

★ (納金の無い場合は別荘地内・工事届を受理できません。工事は行えません。)

★ (納金が当日までに振込により入金された場合には、振込を証明するものを提示及びコピーをとらせていただきます。)

② 各管理事務所へ「工事負担金」を納入いただいた時点で工事届に管理員が捺印して、領収書と共に工事届のコピーをお渡しします。

また、同時に「工事着工届出済看板」をお渡し(貸与)しますので、工事期間中工事現場の道路脇の見やすい位置に掲示しておいて下さい。

(各管理事務所は添付様式-7を記入し、届出施工者にお渡し下さい)

工事負担金一覧表 別紙(諸料金一覧表)

(4)以上が済みましたら工事を着工して結構です。(但し、P4.遵守)

2.熱海自然郷別荘地の概要

	別荘地	エンゼルフォレスト熱海自然郷	
概 要	所在地	静岡県熱海市上多賀宇藤広地1065番他	
	地目	山林・原野	
	地域・地区		都市計画区域(未線引)
			一部建築協定地域あり(熱海台4次3)
			宅地造成等規制法
	建ぺい率	4割 第二種風致地区 (但し、自主規制により3割)	
	容積率	自主規制により150%	
	建築物の高さ制限	15mまで	
	総面積	約1,700,000㎡(50万坪)	
	道 路		幹線道路幅員 6.0m
		支線道路幅員 5.0m	
		アスファルト・コンクリート舗装 (一部熱海市道あり)	
生 活	水道	簡易水道(供給に関する諸料金等は当社水道供給規程による)	
	電気	■	
	ガス	LPガス	
	排水	U字溝	
	汚水処理	各戸浄化槽設置要	
	温 泉		単純温泉・各戸加温方式
		供給に関する料金等は温泉供給 契約・温泉供給規程による	
管 理	管 理	株式会社エンゼルフォレストリゾート	
	公 益 費	当社別荘地の管理に関する覚書による	
交 通	交 通	熱海駅より車で15分	
		マイクロバス運行あり(有料)	

上記は別荘地の概要です。建築工事等の場合外壁の後退距離、容積率、色彩等がありますので関係官庁で詳細をご確認下さい。

3. 工事を行う場合の禁止事項と遵守事項

- (1) 別荘地内で諸工事を行う場合は事前に所轄官庁へ確認の上、所定の法的手続きを行ってください。
- (2) 工事を着工する前に別荘地内の近隣者へ挨拶をしてください。特に常住者へは必ず行ってください。
- (3) 当別荘地では日曜日、祝日及び早朝、夜間の工事は禁止していますのでご協力ください。
なお、工事時間は8:30～17:00までとしておりますので厳守願います。
- (4) 工事中に土砂や岩石等が落下しないよう防護処置をしてください。
- (5) 現場敷地内に「工所用トイレ」を必ず設けてください。
- (6) 現場敷地内にゴミ収納「コンテナ等」を設け、工事関係者の責任で別荘地外へ搬出し、所定の処分をしてください。
また、左官工事は泥水を別荘地内の側溝、排水路に流すことは禁止です。ゴミ同様、工事関係者が責任を持って、別荘地外へ搬出してください。
- (7) 工事車両が道路上に駐車している等の場合は、当該現場前後には「この先工事中」の看板を極力設置してください。
- (8) 道路に工事資材を置くことは禁止します。但し、やむを得ず置く場合は「道路使用届(様式-4)」を別荘地カスタマーセンターへ提出の上、資材を置いた前後にバリケードを置き、夜間は赤い点灯をつけるなど安全処置をとってください。
- (9) 道路脇の側溝の上に工事資材を置かないこと。
- (10) 隣接他人地及び周辺他人地へ工事資材を置かないこと。
- (11) 道路上での作業は行わないでください。
- (12) 作業進行上やむを得ず道路を通行止めにする場合は、必ず事前にカスタマーセンターへ届けてください。
- (13) 他人地及び他人の家屋への立入りや、水道及び電源を使用しないこと。
- (14) 工事現場で焚火や残材を燃やすことは一切禁止しています。冬季の暖房はストーブ等を持ち込む等で対処してください。
(但し、火気取扱い注意)
- (15) 強風や台風の際に工事資材等が飛散しないように十分な対策を行ってください。
- (16) 工事が完了しましたら周辺のゴミ片付けをきちんと行ってください。
- (17) 工事中に損壊または紛失した境界杭についても責任をもって必ず復元してください。
- (18) 工事車両の過積載は禁止しています。所定以上の荷積はしないでください。
又、工事車両は30km/h以下での走行を厳守ください。
- (19) 当別荘地では、タバコの吸殻、ガム、空きビン、空き缶類のポイ捨てを禁止しています。
各自責任をもって片付けてください。特にタバコの吸殻は、火災発生の危険がありますので十分に注意してください。
- (20) その他、不安全行動、他人様に迷惑をかけるような行為は絶対に行わないでください。
- (21) 別荘地内を走行する工事車両にはカスタマーセンターで貸与する「工事車両ステッカー(通行許可証)」を貼ってください。
- (22) 本禁止事項及びお願い事項は、工事発注者は勿論のこと、工事関係者全員に必ず徹底してください。

工事届 ・ 工事看板貸与票

別荘地内で、下記工事を実施したいので工事实施に必要な諸料金を添えてお届けします。
 工事实施にあたっては施工中の禁止事項及び遵守事項を守ります。

工事受付年月日	年 月 日	貸与看板No.	
工事实施場所	熱海自然郷 ・ 大川 ・ 赤沢 ・ 小松ヶ原 ・ 伊豆スカイライン ・ 浅間 地区及び区画番号		
施主のお名前			
施主住所	〒		
施主緊急連絡先			
工 事	内 容		
	工 期	年 月 日 ~	年 月 日 日間
	施工業者名		
	工事管理者		
	担当者名		
	緊急連絡先	電話	担当者

- 添付書類
- | | | | |
|-----------|----------|----------|---|
| 1. 施工業者名届 | (様式-2) 通 | 4.各種許認可証 | 通 |
| 2. 工事工程表 | (様式-3) 通 | 5.その他 | 通 |
| 3. 道路使用願 | (様式-4) 通 | 6.見積書 | |

年 月 日

工事届出者(施主または施工業者)
住所

氏名

印

※ 上記のとおり工事着工の届出を受け付けましたので、その証拠として工事看板を貸与します。
 この看板は工事期間中、道路から確認しやすい位置に掲示してください。
 工事完了後、速やかに返却願います。 破損・紛失の場合、看板作成代7,000円(税別)を申し受けます。

株式会社エンゼルフォレストリゾート受付欄	年 月 日	受付
諸料金受領欄	受付者氏名	
合計	円	印

邸 工事施工業者届

職種	業者名	住所	電話番号	担当者
大工				
電気工				
建具				
塗装				
畳工				
鉄鋼				
内装				
タイル				
サッシ				
ガス工				
管工事				
造園				
外構				

年 月 日

上記のとおり届出いたします。

届出者(施主または施工業者)

印

着工月日		年		月		日		邸工事工程表												
竣工月日		年		月		日		月		月		月		月		出来高 %		記事		
工事種別		1	15	30	1	15	30	1	15	30	1	15	30	1	15	30				
仮設工事																				
土工事																				
型枠及びびコンクリート																				
鉄骨工事																				
鉄筋工事																				
石積み工事																				
防水及び防湿工事																				
石及びタイル工事																				
木工事																				
金属及び板金工事																				
左官工事																				
建具及び硝子工事																				
塗装工事																				
内装工事																				
雑工事																				
電気設備工事																				
給排水工事																				
後片付・その他																				
記入上の注意		工事予定線															出来高報告は毎月5日または20日とする			
		工事実績線																		

上記のとおり届出いたします。

年 月 日

届出者(施主または施工業者)

印

6.別荘地で工事を行う場合に役所への届出を要する事項 (許可等の必要な行為)

※上記は代表的な事例ですので、詳細につきましては両館管轄庁にご確認のうえ届出を行ってください

別荘地	熱海自然郷	大川汐見崎	赤沢望洋台	小松ヶ原	伊豆スカイライン	浅間ハイランド
地域・地区	都市計画区域(未線引) 一部建築協定区域あり (熱海台4次3)	都市計画区域(未線引) 自然公園法第二種特別地域 (区画図に表示)	都市計画区域(未線引)	市街化調整区域 建築時には既存住宅の確認申請要	無指定	国立公園特別指定地域 (上信越高原国立高原)
建ぺい率	宅地造成等規制法 第二種風致地区含む全域 自主規制により30%	宅地造成等規制法 自然公園地域内20% その他自主規制により30%	宅地造成等規制法 自主規制により30%	宅地造成等規制法 自主規制により30%	自主規制により30%	20%以下 (但し1区画1棟)
建築物の 高さ制限	15mまで	国立公園10m以下で2階建 その他21m (但し、自主規制2階建)	自主規制により2階建 建築物の高さが10mを超える 場合日影規制が適用	自主規制により2階建 建築物の高さが10mを超える 場合日影規制が適用	自主規制により2階建	10m以下 (但し2階建以下)
役所の許可が 必要な行為	1)風致地区内行為の許可申請 2)宅地造成等規制法に抵触 する場合は許可申請 3)建築基準法に基づく建築 確認申請	1)自然公園法に基づく自然公園 内の行為に関する許可申請 2)宅地造成等規制法に抵触 する場合は許可申請 3)建築基準法に基づく建築 確認申請	1)宅地造成等規制法に抵触 する場合は許可申請 2)建築基準法に基づく建築 確認申請	1)既存宅地の確認申請 2)宅地造成等規制法に抵触 する場合は許可申請 3)建築基準法に基づく建築 確認申請	1)一定規模以下の建物は建 築基準法に基づく届出 (通常の別荘建築は上記に 該当) 2)建築基準法に基づく建築 確認申請	1)国立公園内の行為に基づく 許可申請 2)建築基準法に基づく建築 確認申請
その他	建築協定地域(熱海台4次3) については別途建築物の制限 がありますのでご留意下さい。 [9を参照]					
所轄官庁	熱海市	東伊豆町	伊東市	伊豆の国市	伊豆市	中之条土木事務所 環境省万座自然保護官事務所

7.各別荘地法的規制状況

1. 都市計画法

1) 未線引都市計画区域(熱海自然郷・大川汐見崎・赤沢望洋台)

未線引都市計画区域は、3,000㎡未満の開発行為は許可不要

2) 市街化調整区域(小松ヶ原)

建築物の新築、改築または用途変更には都市計画法第43条第1項第6号ロによる既存宅地の確認の申請を要す。

3) 無指定(区域外)(伊豆スカイライン・浅間ハイランド)

2. 宅地造成等規制法

1) 宅地造成工事規制区域(熱海自然郷・大川汐見崎・赤沢望洋台・小松ヶ原)

[許可を要する工事]

(1) 切土でその部分に高さが2mを超えるがけを生じるもの



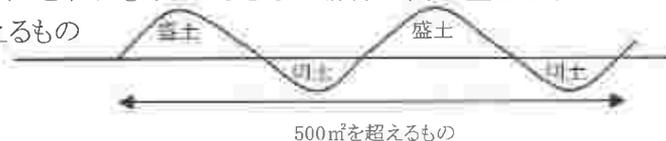
(2) 盛土でその部分に高さが1mを超えるがけを生じるもの



(3) 切・盛土を同時に行ってその部分に高さが2mを超えるがけを生じるもの



(4) 前項のどれにもあてはまらない場合で、切・盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの



3. 静岡県風致地区条例

上多賀風致地区(熱海自然郷) 第2種風致地区

[許可を要する行為] 風致地区内行為許可申請

(1) 建築物その他の工作物(以下「建築物等」という)の新築・改築・増築または移転

(2) 宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更

(3) 木竹の伐採

(4) 土石の類の採取

(5) 水面の埋め立てまたは干拓

[許可の基準]

種別	高さ制限	建ぺい率	道路との距離	隣地との距離	地盤の高低差
第2種風致地区	15m	10分の4	2m	1m	9m

4. 自然公園法

国立公園第2種特別地域(大川汐見崎の一部・浅間ハイランド全域)

(1) 建築物の新築・増改築

- ① 建築物の周囲の土地が自然草地・低木林地・採草放牧地・高木の生育が困難な地域では許可しない
- ② 建築物にかかる土地の地形勾配が30%(17度)以上の土地では許可しない
- ③ 公園事業たる道路から20m、その他の道路または敷地境界線5m以上離れていないものは許可しない(大川汐見崎特例 道路または敷地境界線から2m)

- ・ 高さ制限 10m以下 2階以下
- ・ 建築面積制限 2,000㎡以下
- ・ 敷地面積条件 1,000㎡以下
- ・ その他の工法上で諸制約がある
- ・ 建ぺい率制限及び容積率制限

敷地面積	建ぺい率	容積率
500㎡以下の場合	10%	20%
1,000㎡以下の場合	15%	30%
1,000㎡以上の場合	20%	40%
大川汐見崎特例措置	20%	40%

(2) 車道の新設

- ・ 公益上、地域住民の日常生活上または林業等のため必要であること
- ・ その他盛土、残土の処理、法面の緑化、線形の選択等に制約がある

(3) 分譲地の造成

- ・ 一分譲区画が1,000㎡以上であること
- ・ 一定割合の保存緑地を残すこと
- ・ 20ヘクタール以下のものであること

(4) 一般工作物の新築

- ・ 主要道路から20m以上離れていること
- ・ 展望の妨げにならないものであること
- ・ 山稜線を分断する等、眺望の対象に著しい支障を与えるものでないこと
- ・ 屋根及び壁面の色彩並びに形態が周囲の自然との調和を著しく乱すものでないこと
- ・ 塀その他の遮断物は、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息しているものと同種類の樹木を使用すること
- ・ 建築物の屋根の形は、原則として陸屋根を避けて勾配屋根(10分の2以下)とすること

(5) 木竹の伐採

- ・ 原則択抜法による
- ・ 風致景観上の一定の要件に応じ、単木択伐または一定条件以下の皆伐としうる

(6) 広告物の設置

- ・ 目的要件：営業のため、勧誘のため必要なものであること
- ・ 高さ制限：5m以下
- ・ 面積制限：5㎡以下
- ・ 色彩条件：強い印象を与えるものでないこと

以上

8. 熱海自然郷別荘地建築協定地域における建築物の制限

(1) 各称

熱海自然郷熱海台別荘分譲地建築協定

(2) 協定区域

熱海台別荘分譲地の内、熱海台4次-3地区を区域とする

- ・ 区画数 107区画
- ・ 区域の面積 89.665㎡
- ・ 許可番号 建第50-2号
- ・ 許可年月日 昭和50年7月11日

建築物の制限

<p>1. 用途</p>	<p>専用住宅・共用住宅・寄宿舍・保養所(会社福祉施設) 研修所・診療所 区画No.28, 57, 59, 61,62については店舗および事務所併用住宅</p>
<p>2. 規制</p> <p>① 高さ制限</p> <p>② 階数</p> <p>③ 壁面後退</p> <p>④ 建ぺい率</p> <p>⑤ 容積率</p> <p>⑥ その他</p>	<p>地盤面より 13m 軒下 9m</p> <p>3階以下</p> <p>前面道路より 3m 隣地境界線より 2m (但し、自動車の車庫および物置の付属建築物で床面積が 20㎡以下のものはこの限りでない)</p> <p>3/10</p> <p>5/10</p> <p>イ 駐車場・通路 + 建築面積 = 4/10 ロ 平坦化造成及び大規模な土地の形質の変更の禁止 ハ 敷地内樹木の保護 ニ 便所は水洗とし、浄化槽の設置要</p>

以 上

新風致地区条例の概要について

風致地区は、都市の風致を維持するために、都市計画によって定められた地区です。

ここでいう風致とは、樹林地、水辺地などで構成された良好な自然的景観をいいますが、これらは生活に潤いを与え、緑豊かな住環境を作り出しています。

しかし、近年、風致地区内の宅地化や斜面地の開発が進行しているため、都市における良好な風致の維持が困難な状況となりつつあります。そこで静岡県では、緑豊かな風致景観の維持形成のために風致地区条例を改正し、風致地区内行為の許可基準の見直しを行いました。

新風致地区条例の概要は以下のとおりです。

美しい風致景観を守り、緑豊かな生活環境をつくるために、皆様の一

緒のご協力をお願いします。

■ 許可の必要な行為

風致地区内において次の行為をするときは、知事の許可が必要です。

- 1 建築物・工作物の新築、改築、増築又は移転
- 2 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- 3 木竹の伐採
- 4 土石の類の採取
- 5 水面の埋立て又は干拓
- 6 建築物等の色彩の変更

■ 許可の基準

風致地区の目標は、良好な自然環境を維持しつつ土地利用を行うことであります。

許可を受けるためには次の基準に適合している必要があります。

1 建築物に関する基準

種別	高さ	建ぺい率	道路からの 後退距離	
第1種風致地区	8m以下	20%以下	3m以上	1. 5m以上 6m以下
第2種風致地区	15m以下	40%以下	2m以上	1m以上 9m以下

2 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更に関する基準

○ 植栽等を行うことにより、周辺の風致と調和し、周辺の樹木の成育に支障がないこと。

○ 1ヘクタール以上の土地の形質の変更をする場合は、5mを超えるのり(擁壁も含む)を生じないこと。

3 木竹の伐採に関する基準

伐採の行われる土地及びその周辺の土地の風致をそこなおそれが少なくかつ、次のいずれかに該当すること。

- ・ 建築行為等を行うために必要な最小限度の伐採
 - ・ 伐採後の成林が確実な森林の拓伐又は皆伐(ただし1ヘクタール以下に限る)
- 4 大規模な建築及び宅地造成行為に関する指導基準
- 敷地面積0.1ヘクタール以上の建築及び宅地造成行為等は、別表の指導基準に適合すること。

■ その他

新たな許可基準は、平成4年7月1日より適用となりますが、それ以前についても上記基準に適合するようご協力をお願いします。