

(趣旨)

第1条 この告示は、佐久穂町環境保全条例（平成17年佐久穂町条例第108号。以下「条例」という。）第7条第1項の規定に基づき、町内の自然環境及び生活環境を保全するための基準を定めるものとする。

(開発行為に係る保全基準)

第2条 条例第3条第3項に定める開発行為に係る保全基準は、次のとおりとする。

- (1) 当該行為が当該行為の行われる土地及びその周辺の土地の自然環境に支障を及ぼすおそれが少ないものであるとともに、必要に応じ自然環境の回復のための措置が講じられるものであること。
- (2) 当該行為が土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれが少ないものであること。
- (3) 当該行為に起因して発生する水質の汚濁、騒音悪臭等により住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれが少ないものであること。
- (4) 既存の水道等の水量及び水質の維持に支障がないように水源周辺の保護等の措置を講ずるものであること。
- (5) 公共下水道等処理区域内（コミュニティプラント及び農業集落排水事業を含む。）において、住宅の新築等（別荘の新築含む。）を行う場合、公共下水道等へ速やかに加入できる施設とする。公共下水道処理区域外において同様の建設を行うときは、合併処理浄化槽（浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定するもの）を設置するものとする。

2 開発地区内の湧水を採取しようとする場合の保全基準は、その湧水を飲用水及び農業用水として使用している水利権者の同意を得るものとする。

(大規模開発行為に係る保全基準)

第3条 条例第3条第4項に定める大規模開発行為に係る保全基準は、前条に定める基準のほか、次のとおりとする。

- (1) 現存する植生、地形等は、極力残存し、自然環境の保全を図らなければならない。
- (2) 土地の地形変更は最小限にとどめ、多量な土石の移動は極力避けるものとする。やむを得ず移動する場合には、擁壁及び水抜きを設置、段切り等を行い土石の流出の防止に万全を期するものとする。なお、擁壁の必要のない法面等についても、植栽、芝張り等による緑化修景を速やかに実施するものとする。
- (3) 開発行為により道路、排水路、水道施設（水道管理設含む。）、防災施設等公共施設等を新設する場合は、あらかじめ町と協議のうえ施行するものとする。これら公共施設を事業者等が直接管理するときは、その管理体制を明確にしなければならない。
- (4) 開発行為により新設される排水路については、上流の雨量、放流先の排水能力等を考慮した規模及び構造とする。新設される道路で縦断こう配が9パーセントを超える場合は、舗装の上滑止めの措置を講ずるものとする。
- (5) 著しく傾斜している土地及びその周辺には、建築物等を設置しないものとする。
- (6) 開発行為に伴い設置される工作物の形態及び色彩は、周囲の環境との調和を著しく乱さないものとする。

- (7) 野生動植物の生息域、生育地、繁殖地等として重要な地域に対する保全上の配慮がされていなければならない。
- (8) 関係住民等に対し事前に説明会等により説明されており、かつ、当該説明会等の実施報告書を町に提出した日から2週間が経過していること（周辺の土地利用状況を考慮し町長が説明会等実施報告書の提出が必要ないと認める計画を除く。）。この場合において、関係住民等から開発行為の計画に対する意見等があったときは、協議経過書（その意見等に対する協議の内容、結果等を記した文書をいう。）が提出されていなければならない。
- 2 宅地造成及び分譲した宅地の保全基準並びにその宅地に建設される建物の建設基準は、前項各号に定める基準のほか、次のとおりとする。
- (1) 1区画の面積は、150平方メートル以上とする。
 - (2) 建物の高さは9メートル以下とする。
 - (3) 建築物の軒高は6.5メートル以下とする。
 - (4) 建築物の容積率は40パーセント以下とし、建ぺい率は70パーセント以下とする。
 - (5) 建築物の隣地側外壁後退距離は1.0メートル以上とし、道路側外壁後退距離は1.5メートル以上とすること。
 - (6) 道路側とのしゃへい物は、生垣又は透視可能なネットフェンス等とすること。
 - (7) その他必要な事項については、町長の指示に従うものとする。
- 3 別荘団地の造成及び分譲した土地の保全基準並びにその土地に建設される建物の建設基準は、第1項各号に定める基準のほか、次のとおりとする。
- (1) 1区画の面積は1,000平方メートル以上とする。区域内のうち次に掲げる土地は、保存緑地として確保するものとする。
 - ア 地形こう配30度を超える傾斜地
 - イ 主要幹線道路の両側20メートル以内及び団地内主要道路の両側10メートル以内
 - (2) 分譲地の造成に係る工作物は、道路、給排水施設、境界杭等居住者の日常生活に必要であり、かつ、共通に整備することが適当であるもののみとする。
 - (3) 団地内道路の建設において擁壁工を必要とする場合は、できる限り自然石による石積又は石張工とする。
 - (4) 建築物の設置については、次のとおりとするものとする。
 - ア 建築物の高さは、13メートル以下とする。
 - イ 建ぺい率は20パーセント以下とし、容積率は40パーセント以下とする。ただし、1棟当たりの建築面積は2,000平方メートル以下とし、個人の施設にあっては2階建て以下とする。
 - ウ 集合別荘又は分譲ホテルに当たっては、敷地面積を戸数又は分譲数で除した面積が250平方メートル以上であること。
 - エ 建築物の外部色彩は、原色を避け、周囲との調和を考慮すること。
 - オ 塀その他の遮へい物は、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には、生垣とする。
 - カ 樹林は、可能な限り残存させ、積極的に修景植栽を行うものとする。
- 4 ゴルフ場及びそれに付随する建築物建設の基準は、次のとおりとする。
- (1) 開発区域のうち地形こう配が30度を超える傾斜地においては、原則として土地の形質変更は行わないものとする。
 - (2) 土石の移動量は、150万立方メートル（18ホール換算による。）を超えないものとする。

る。

- (3) 開発区域のうち標高1,600メートル以上の土地においては、土地の形質変更は行わないものとし、現存する樹林を現状のまま残置するものとする。
- (4) 現存する樹林は、開発面積の40パーセント以上を原則として現状のまま残置するものとし、現存する樹林が開発面積の40パーセントにも満たないものについては、40パーセント以上の樹林を確保するものとする。なお、その樹林は、原則としてホール間及び開発区域の周辺部に20メートル以上の幅をもって残置するものとする。
- (5) 開発の際、除去する樹林は、開発区域内に生育環境を整備して移植するなどの措置を講ずるものとする。
- (6) ゴルフ場利用者以外の者の安全を図るため、主要幹線道路（公道等）又は集落等からゴルフコースまでは、相当距離の緩衝地帯を設け、その間は、できる限り樹林帯とするものとする。
- (7) クラブハウス等の建築物の設置については、建築物の高さは15メートル以下とし、建築物の壁面線と道路肩との距離は、主要幹線道路にあつては20メートル以上とし、その他の道路にあつては10メートル以上とする。
- (8) 前号の建築物の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。

5 土石の採取における基準は、次のとおりとする。

- (1) 土石の採取によって生ずる法面は、そのこう配が地質、土質、法面の高さからみて崩壊のおそれがないものであり、かつ、必要に応じて小段又は排水施設の設置等適切な措置を講ずるものとする。
- (2) 土石の採取による掘削の深さは、掘削する場所の周辺の土地のうち、最も低い部分よりも低くしないものとする。
- (3) 土石の採取による隣地の保安距離は、土質地形及び隣地に人家又は公共施設がある場合等を勘案して保安上必要な距離をとること。
- (4) 土石の採取中、雨水その他の原因で土砂が付近に流出しないよう土俵積、土盛堤、柵等の仮設工事を行い、完了後も土砂流出の恐れがある場合は、擁壁、堰堤その他これに代わり得る施設を築造し、土砂の流出に対処すること。
- (5) 土石の採取跡地の利用計画は、周辺の環境と調和するよう配慮すること。また、行為地が山林にあつては、跡地の具体的利用計画がない場合は、行為完了後速やかに植栽等を行い、当該森林が有していた森林機能の回復を図ること。
- (6) 土石の採取跡地の法面については、原則として緑化することとし、周辺の状況及び掘削前の状態を考慮し、植樹、植草及び種子吹付を行うものとする。

附 則

この告示は、平成17年3月20日から施行する。

附 則（平成24年9月25日告示第27号）

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成26年3月31日告示第9号）

この告示は、平成26年4月1日から施行する。