

建築・土木・諸工事マニュアル

伊豆エメラルドタウン管理組合

はじめに

伊豆エメラルドタウンは富士、箱根国立公園に近く、伊豆半島の入口的位置にあり、高原の特色を生かした自然の中で四季を楽しみ、快適な生活を満喫できるようにと開発された別荘地です。

恵まれた樹林、雄大な展望、閑静な環境を保護していくために、独自の規制を行なっています。

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までの注意事項及び、提出する各種書類、手続き等を定めております。

施主、設計者、管理者及び工事に従事する関係者は、このマニュアルの内容を十分に理解の上、遵守下さいますようお願い致します。

伊豆エメラルドタウン管理組合
静岡県伊豆の国市奈古谷 2 2 1 6 - 1

TEL 055 (944) 2331 代表

FAX 055 (944) 2036

目 次

1. 伊豆エメラルドタウン自主規制概要	……………P3				
2. 土地・建物に関する自主規制	……………P5～7				
(1) 建物の新築、改築、増築規制	(2) 取り壊し解体	(3) 土木工事			
(4) 伐 採	(5) 工事全般	(6) 土地利用			
3. 必要書類リスト	……………P8～9				
(1) 既存宅地確認申請書	(2) 建築確認申請書	(3) 施工計画書			
4. 建築工事に係る費用	……………P10				
(1) 上水道加入金	(2) 仮設水道設置料	(3) 仮設水道使用料			
(4) 排水管接続料	(5) 施設利用料				
5. 工事着工から完成までの提出書類	……………P11				
・ 施工計画書 (工期 1 ヶ月以上)	・ 着工届 (建築、土木、解体、伐採、その他)				
・ 道路使用届・許可書	・ 土地使用承諾書	・ 仮設水道設置申請書			
・ 工事誓約書	・ 立会、検査願	・ 完了届			
6. 施工計画書内容	……………P11				
・ 工事概要	・ 工程表	・ 施工方法	・ 主要材料	・ 使用機械	・ 安全管理
・ 緊急時対策	・ 環境対策	・ 交通管理	・ 設備計画	・ 施工体制	
7. 設備工事仕様規定	……………P12～16				
1 水道設備工事					
2 雨水、排水、浄化槽工事					
3 水道設備配管図(寒冷地仕様配管例)					

1. 伊豆エメラルドタウン自主規制概要

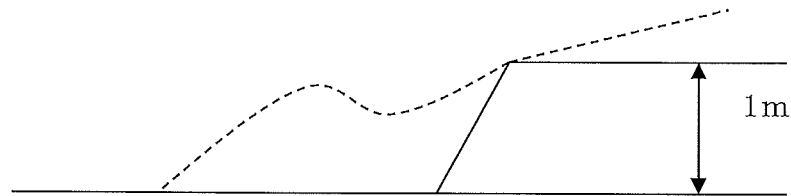
- ・都市計画区域 市街地化調整区域
(県土地利用対策委員会の承認を受けた既存宅地)
建築基準法第22条、第23条適用
- ・用途地域 一戸建専用住宅 (県土地対策室・韮山町建設課)
- ・宅造規制区域 区域外
- ・道路 韮山町地区 町道及び認定道路、一部私道 (㈱大都)
函南町地区 町道及び認定道路、一部私道 (㈱大都)
- ・建ぺい率、容積率、制限 30%、60% (自主規制)
高さ10m以内 (県土地対策室)
2階建まで
- ・水道給水 エメラルド管理組合 (東部簡易水道)
- ・下水処理 各中小型合併浄化槽 (韮山町・函南町)
- ・ガス 各戸LPG
- ・TV 各戸UHFアンテナ
- ・電気 東京電力 (大仁)
- ・電話 NTT (沼津)
- ・区画の分筆 1区画の面積200㎡以上であること
(県土地対策室 H13.5)

開発行為（伊豆の国市、函南町共）

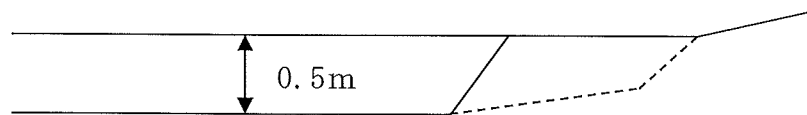
市街化調整区域に於いて、土地の形状を変更する場合、静岡県都市計画法により、
開発行為と建築行為に分けられる。

下記説明図に於ける説明文は開発行為であり許可されない。建築時に下記説明図
数字以下の形状変更は許可される場合もある。

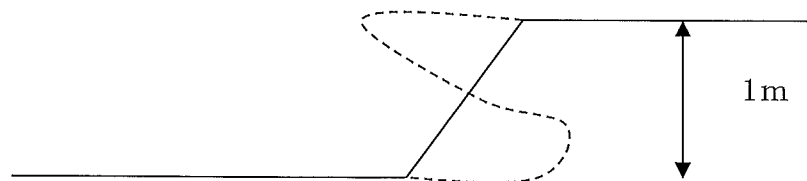
- ① 切土によって高さ1mをこえる崖ができるもの



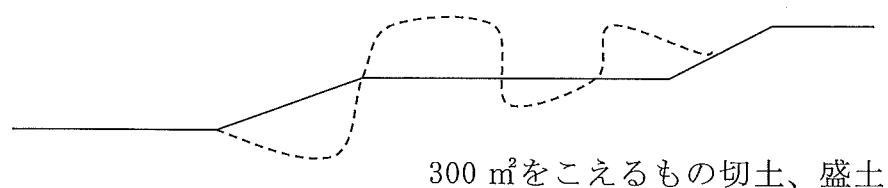
- ② 盛土によって高さ0.5mをこえる崖ができるもの



- ③ 切土と盛土を同時に行なう場合で高さ1mをこえるもの



- ④ 高さに関係なく切土、盛土する土地の面積が300㎡をこえるもの

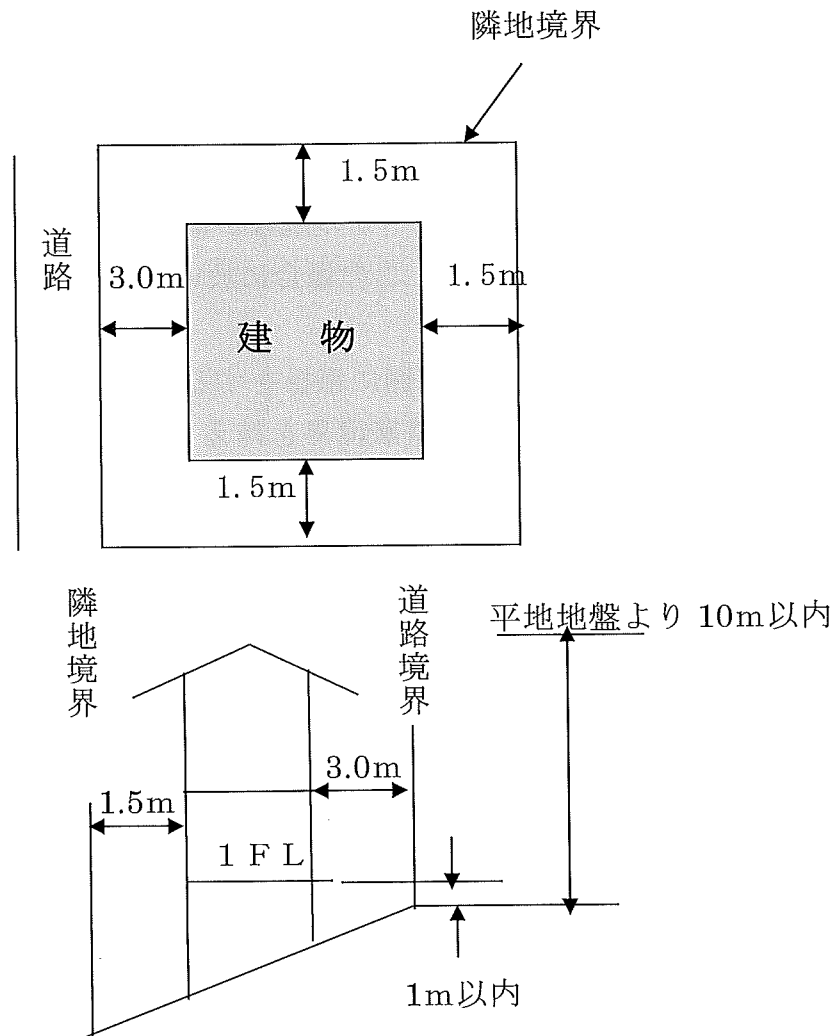


2. 土地、建物に関する自主規制

エメラルドタウン内において、下記の工事を行なう場合は規定に従い届出をして下さい。

(1) 建築の新築・改築・増築に関する規制

- ① エメラルドタウンの住環境に不調和な掘立小屋、簡易住宅、極彩色の外壁及び装飾仕上げの建物は建築しないこと。
- ② 建ぺい率 30%容積率 60%以内であること。
高さ制限 10m以内で 2 階建てまでとする。
- ③ 道路境界と建物壁面までの距離は 3m以上、隣地境界から 1.5m以上とする。
- ④ 屋根の形は原則として陸屋根をさげ、勾配屋根とすること。
- ⑤ 1 区画を分割しないこと
- ⑥ 1 階の床面の高さは、接道最上部及び隣接地より 1m以内とする。



(2) 建物取り壊し、解体（一部解体を含む）工事に関する規則

- ① 取り壊しに伴う騒音を最小限にするよう処置を行なうこと。
- ② 塵埃飛散対策を行なうこと。
- ③ 工事内容について近隣に周知し、作業時間、車の駐車等に協力が得られるよう努めること。
- ④ 取り壊しに際し、水道施設、道路他構造物等を破損しないよう鉄板等の養生を行なうこと。
- ⑤ 産廃ボックスを使用する場合は、風による飛散防止のための防災シートで覆いをすること。
- ⑥ 産業廃棄物の処理は法に従って行ない、マニフェストA、D、E票の写しを提出すること。
- ⑦ 取り壊し跡に産廃の未処理がないか、地中に埋めてないかなどの立会確認を受けて下さい。
- ⑧ 火を使うことは厳禁します。

(3) 土木工事に関する規制

- ① 土地の切土、盛土を行なう造成をしてはならない。
地形上その必要が生じた場合は、管理組合と協議して、必要最小限に止めること。
- ② 崩落、地すべりの危険がある場合以外は擁壁等の築造を行なわないこと。この場合に於いても管理組合と協議し許可を得ること。
- ③ 道路、隣地側に垣根をする場合は生垣とし、将来樹木が成育し、隣地及び道路境界を越えて支障とならないように、間隔を取るなど、管理出来る高さとするよう努めなければならない。
- ④ 既設構築物の取り壊し、変更をする場合は、予め届出をし、管理組合と協議をすること。
- ⑤ 工事施工による土砂の流出、道路汚損がないよう防止対策をとること。

(4) 伐採工事に関する規制

- ① 伐採工事の際、必要に応じて隣接する施設の所有者又は管理者の立会いを求めて施工すること。
- ② 伐採した枝、葉を敷地内に存置する場合は整理し、傾斜地にあつては土砂の流出防止に利用すること。
- ③ 作業時間等近隣に説明し、協力を得ること。

(5) 工事全般に関する規制

- ① 工事着工前に近隣の土地建物所有者に工事概略を説明し、協力を得ること。
- ② 水道や電気を無断使用しないこと。
- ③ 近隣の土地を使用する場合は必ず承諾を得ること。
- ④ 境界杭を損傷、移動させないこと。
- ⑤ 日曜日、祝祭日及び年末・年始、ゴールデンウィーク、夏季などの特定期間は工事が出来ませんので、詳しくは管理組合に問い合わせして下さい。尚、工事の時間はAM8：00～PM5：00の間とする。
- ⑥ 自然環境の保全に努め、樹、草、花を傷めないこと。
- ⑦ 伐採の跡は出来る限り、広葉樹、落葉樹を植栽し、緑化に協力すること。
- ⑧ 火気の使用は厳禁します。タバコの喫煙は指定場所を設け、吸殻入れを置き、消火器の設置を義務づけます。作業上火気の使用が避けられない場合は、組合と協議することとし火気取締責任者を選任し、防煙シート等にて囲うなど、防火のために必要な養生を行なうこと。
- ⑨ 工事に伴う端材、廃棄物、一般ゴミ（弁当の空箱等）は現場内にコンテナBOX等を設け、持ち帰り処分すること。
- ⑩ 現場内には簡易トイレを必ず設け、近隣に迷惑のかからないよう、衛生に充分配慮すること。
- ⑪ 工事の安全に努め、示威行為などによる住民に迷惑をかけるような行為は厳禁します。

(6) 土地利用上の制限

タウン内においては居住用住宅、駐車場の他に、下記のような使用目的のための利用は一切認めない。

- ・資材置場
- ・重機等建設機械の置場
- ・土砂、砕石、コンクリート製品
- ・木材置場
- ・電気機械設備
- ・電気製品等の置場
- ・廃車した車の置場又は中古車の置場
- ・金属屑
- ・プラスチック等産業廃棄物処理法の対象となる物品の一時保管場所

3. 必要書類リスト

(1) 既存宅地確認申請書

既存宅地確認申請については、未申請の場合と申請済地の場合によって、都市計画法の適合が異なります。

- ① 申請済地：確認日より5年間、都市計画法第60条適合
- ② 未申請地：H14. 11. 県規制緩和による都市計画法第43条の許可申請
- ③ 未申請地新たな許可制度の概要

1. 地域に関する要件

線引き前に、静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた別荘地であること。

※土地利用対策委員会の承認を受けた別荘地

事業者が県に、あらかじめ土地利用事業の立地上の審査(行政指導)を申請し、県の関係機関で構成する県土地利用対策委員会から承認を受けたもの。

2. 土地に関する要件

次の全ての要件を満たす土地であること。

- ① 道路、調整池、緑地などの市町村の土地利用上支障がある土地ではないこと。
- ② 現況の別荘区画図に、当該申請に係る土地が別荘区画として明確に図示されていること。
- ③ 市町村が発行する証明書により線引き時の宅地課税が証明された土地であること。

3. 予定建築物に関する要件

ア 用途：一戸建専用住宅(別荘)であること。

イ 規模：建蔽率50%以内、容積率80%以内、高さ、10m以内であること。

4. 許可の手続

- ① 建築物を建築しようとする場合には、あらかじめ都市計画法に基づく建築許可(第43条)申請書を提出(土地が所在する市町村役場を経由して、県沼津土木事務所都市計画課に提出)し、県知事の許可を受ける必要があります。

- ② 技術基準

当該都市計画法に基づく建築許可申請にあたっては、排水、地盤等の技術基準を満たす必要があります。

(2) 建築確認申請書

建築にあたっては、都市計画法に基づく許可を受けた後、建築基準法に基づく建築確認を受ける必要があります。建築確認申請にあたっては、設道等の基準を満たす必要があります。

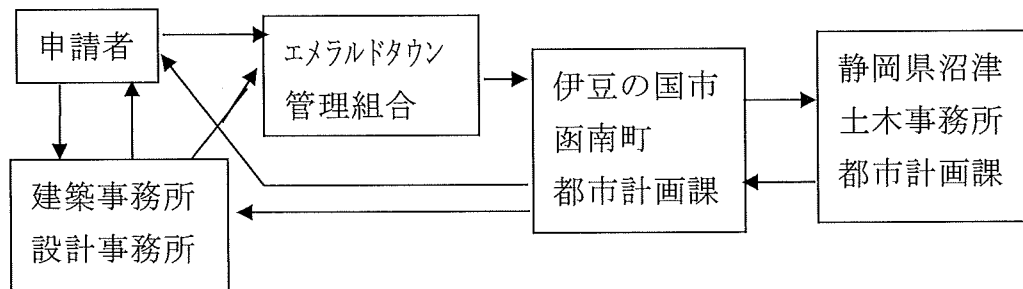
(3) 施工計画書（工事全額 100 万円以上に摘要）

工事概要、工程表、使用機械、主要材料、施工方法、交通管理、安全管理、施工体制、緊急時の対策、環境対策（近隣対策、産廃、自然環境）上記各項目について記載のあるもの

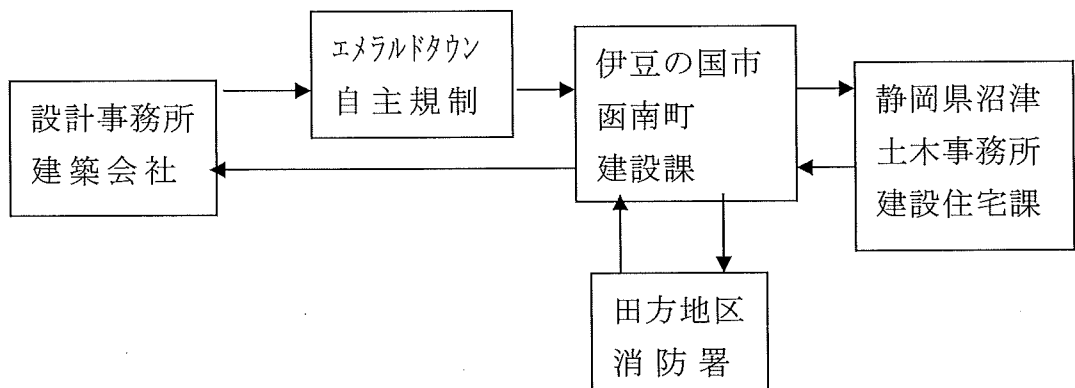
※産業廃棄物を処理する場合はマニフェスト A、D、E 票の写しを提出して下さい。

(4) 申請（既存宅地、建築確認）手続き

《既存宅地確認申請》



《建築確認申請》



4. 建築工事に係る費用

施設利用料

- ① 新築、改築、増築の建築工事
標準建築単価 127,100 円 × 延面積 (㎡) × 3 %
- ② 建築以外の土木及びその他の工事
見積書及び明細書による請負契約金の 3 %

〈注〉標準建築単価とは、住宅金融金庫の暫定基準単価 40 万円/坪による。
但し、消費税は含まれていない。

※ 建築工事及びその他工事に伴う必要な費用

項 目	種 類	金 額
水道加入金	φ 13m/m	300,000 円
	φ 20m/m	450,000 円
	φ 25m/m	750,000 円
仮設水道設置料	φ 13m/m	100,000 円
	φ 20m/m	150,000 円
	φ 25m/m	230,000 円
仮設水道使用料	φ 13m/m	5,000 円 (月額)
	φ 20m/m	7,500 円 (月額)
	φ 25m/m	12,500 円 (月額)
排水管接続料		100,000 円
施設利用料	新築、改築、増築 の建築工事	標準建築単価 127,100円×延面積 (㎡) × 3 %
	建築以外の土木 及びその他の工事	見積書及び明細書による 請負契約金の 3 %

※支払先：伊豆エメラルドタウン管理組合

※支払時期：工事着工以前

※上記の諸金額には消費税がかかり、経済情勢等の事情により改定、変更されることがあります。

※竣工時に当該工事に係る隠れた瑕疵を発見したときは直ちに工事責任者に連絡すると共に、是正措置を求め組合に於いて是正した場合は費用の補償を求めます。

※瑕疵担保期間は完成後 1 ヶ年とします。

※瑕疵担保期間は完成後1ヵ年とします。

5. 工事着工から完成までの提出書類

1	工事着工前	既存宅地申請関係書類申込書	
2		請負契約書	
3		建築着工時の必要金額明細、入金	
4		確認通知書	
5		施工計画書（内容）	
6	工事着工時	工事着工届	
7		道路使用届	
8		土地使用承諾書	
9		伐採、枝打実施届	
10		仮設水道設置申込書	
11		申請書	
12		誓約書	
13	完成時	立会、検査願（必要に応じて）	
14		完了届 水道配管検査—圧力試験	
15		現地の後片付け等の確認	
16		施設の保全状態の確認	

6. 施工計画書内容

- (1) 工事概要
 - ・ 工事名
 - ・ 工区番号
 - ・ 工期、工事請負者（住所、名称、電話）
 - ・ 主要工種
- (2) 工程表
 - ・ バーチャート
- (3) 施工方法
- (4) 主要材料
 - ・ 使用工種
 - ・ 数量
- (5) 使用機械
 - ・ 機種（低公害機種）台数
- (6) 安全管理
 - ・ 体制と内容、設備
- (7) 緊急時の体制
- (8) 環境対策
- (9) 交通管理
 - ・ 通行経路
 - ・ 交通規制
 - ・ ガードマン
- (10) 設備計画（上下水道）
 - ・ 設備配管図
 - ・ 位置図

(11) 施工体制一覧表

7. 設備工事仕様規定

1. 水道設備工事

(目的)

エメラルドタウン内は、冬季の気象条件がかなり厳しいものがありますので寒冷地並みの仕様による施工を原則とし、オーナーが容易に操作ができ、且つ凍結等の事故防止を図ることを目的とします。

(水道設備施工仕様)

(1) 量水器の口径

- ① $\phi 13\text{m}/\text{m}$ とする。
- ② 水道本管より、工事用仮設メーター工事用水栓までの工事は、組合施工とする。

(2) 仕様配管材料

- ① 屋外埋設管
水道用耐衝撃性硬質塩化ビニール管 (H I V P)
- ② 屋内及び屋外露出配管
水道用塩化ビニールライニング銅管 (V L P)
又は水道用炭素鋼鋼管 (S G P W)
- ③ 鋼管とビニール管との接続部
エラスジョイント又はメタル入り水栓ソケット
- ④ 不凍水抜き栓
竹村製作所MT型と同等以上の物

(施工時に於ける注意事項)

- ① 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。
- ② 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 水抜き栓より配管内の水を排除するため、建物内外の配管は、配管勾配に注意して、逆勾配箇所がない様に施工すること。
- ④ 水抜き弁の設置にあたっては、オーナーの操作が容易に出来る場所に設置すること。
- ⑤ 量水器の設置場所はオーナーの操作及び検針業務が容易にでき、且つ車両等による破損を受けにくい場所に設けること。
- ⑥ 工事完了後の引渡しの際、オーナーに量水器及び不凍水抜き栓(弁)の設置場所及び、使用方法を説明すること。

- ⑦ 屋内・屋外の露出配管個所においては、必ず保温工事を行なうこと。
（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なうこと）
- ⑧ 給湯機器の電源は専用コンセントを設けること。
- ⑨ 屋外埋設配管の掘削深は40cm以上とする。
- ⑩ 工事完成後、完了届と共に設備配置図を提出すること。
設備配置図には量水器・不凍水抜き栓（弁）の設置場所も明記すること。
- ⑪ 完了立会いの際、水圧試験を実施する。
試験水圧 1.75MPa（17.5kgf/cm²）
試験時間 1分間
但し、水圧試験に関する準備・資機材は施工業者の負担とする。

（2）提出書類

- ① 着工立会前
 - ・平面図 ・立面図 ・配置図
 - ・設備配置図 ・浄化槽構造図
- ② 完了時
 - ・設備配置図(量水器・不凍水抜き栓(弁)の設置個所を明記のこと)

2. 雨水・排水・浄化槽工事仕様規定

- （1）雨水は近隣に土砂等が流れないように土留め等を行い処理すること。
- （2）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。
- （3）放流先については、組合の指定した個所に放流すること。
- （4）浄化槽の設置場所が傾斜地の場合、土砂が流出し、本体に流れ込んだり、又、本体が露出しないよう防護すること。
- （5）建物使用開始後には、浄化槽清掃・管理会社と契約し、定期的な保守を行なうこと。

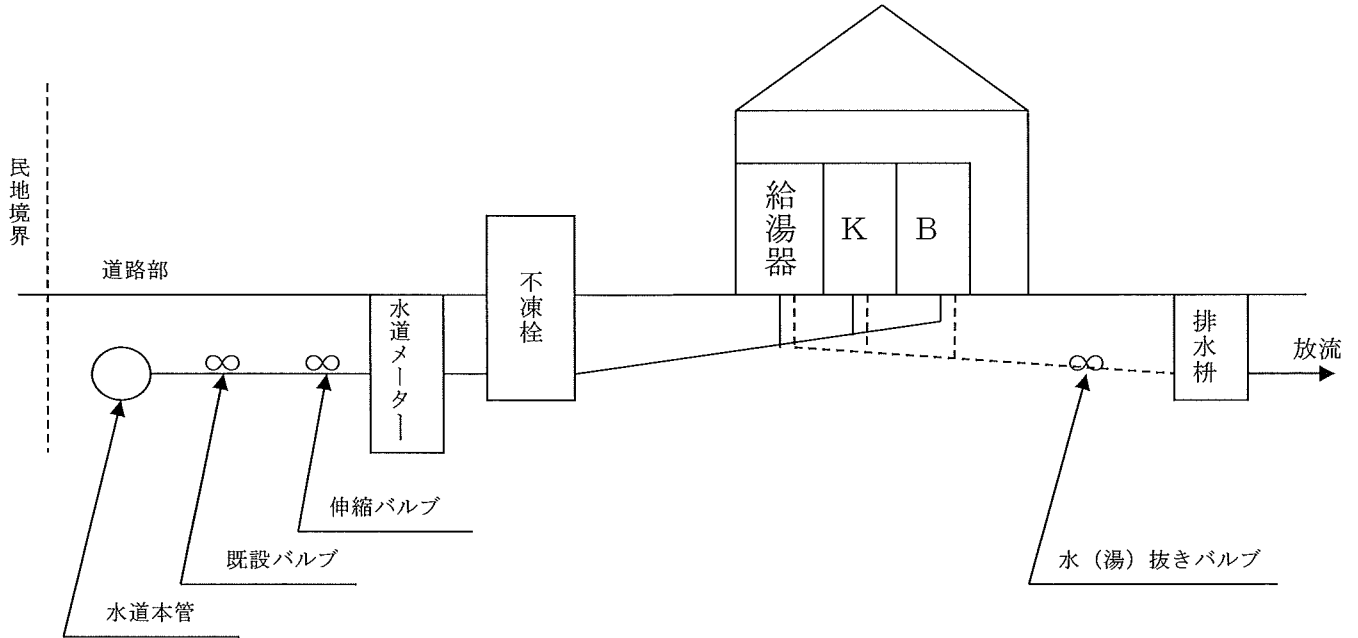
※ その他注意事項

- （1）工事施工中、建築主以外の土地を使用したり、資材を道路上もしくは、隣接地に放置したり散乱させてはならない。止むを得ず隣接地又は道路等を使用する場合は、その旨事前に関係者に連絡し、承諾を得ること。
- （2）工事完了後もオーナーの立場となり、アフターサービスに万全を期すこと。
些細な修理でも即応できるよう配慮すること。

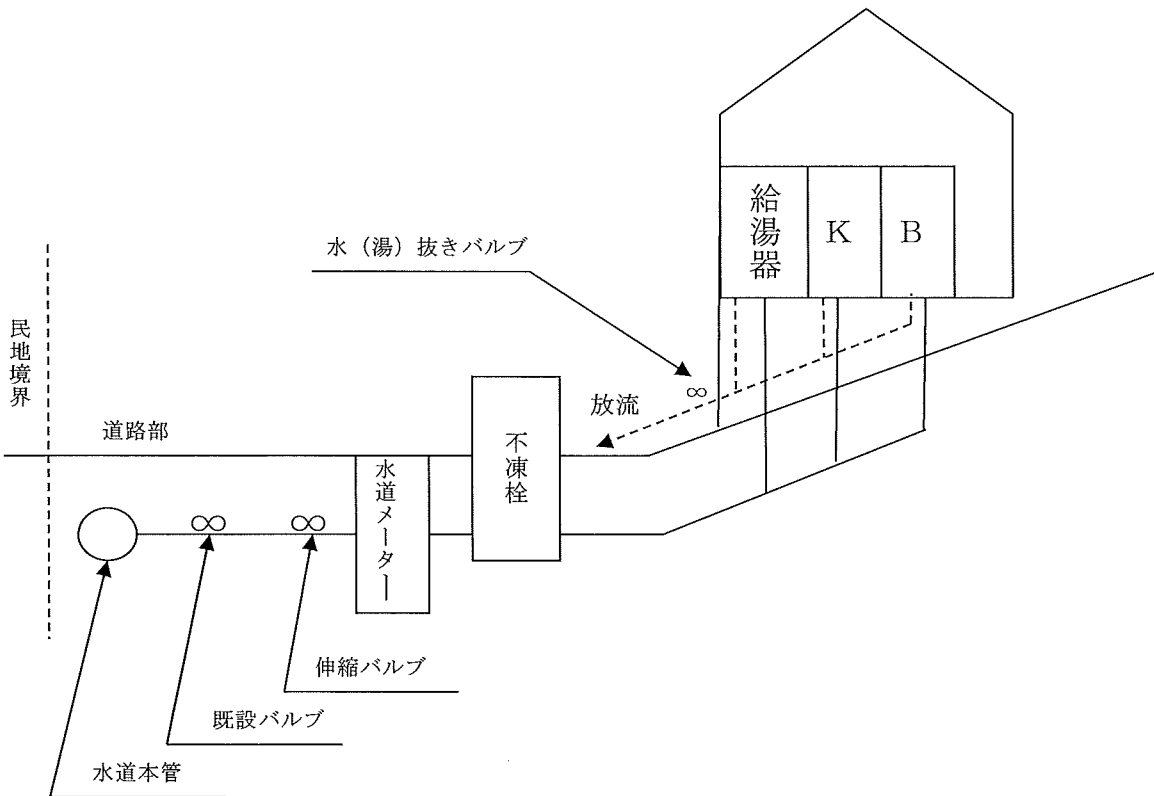
水道設備配管図（寒冷地仕様配管例）

—— 給水管
 - - - 給湯管

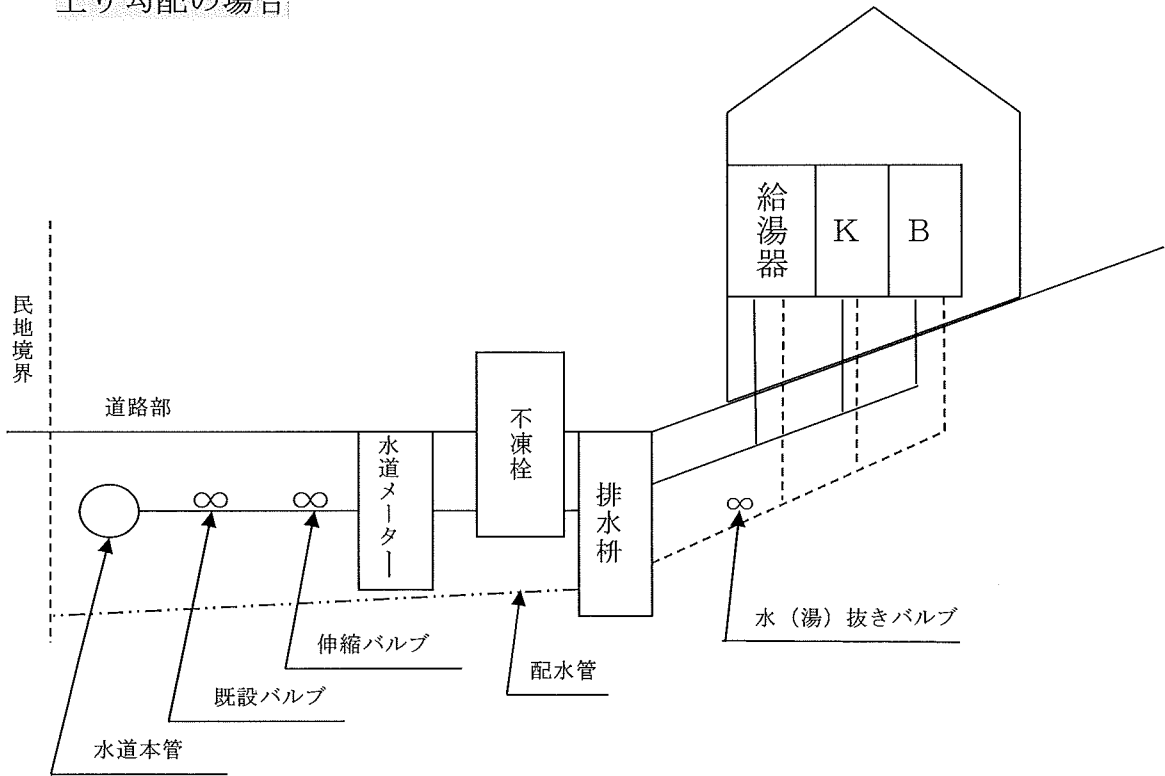
平坦地の場合



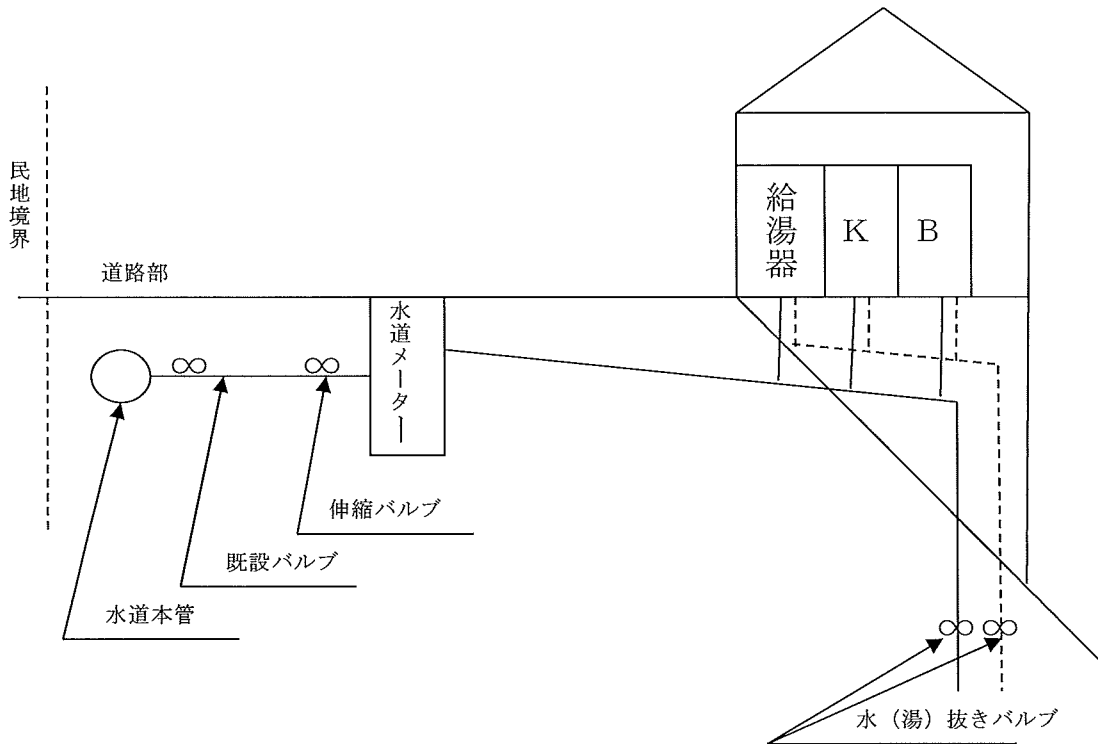
上り勾配の場合（高床式）



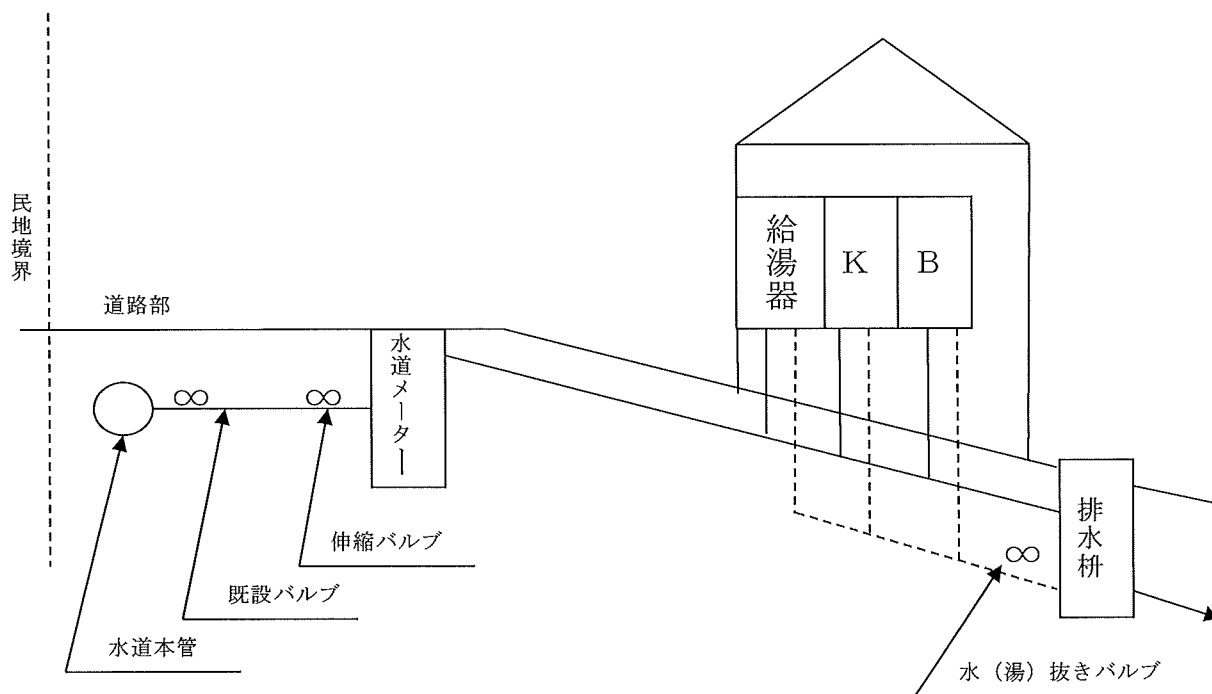
上り勾配の場合



下り勾配の場合 (高床式)



下り勾配の場合



注意事項

- 屋外埋設配管の掘削深は 40cm 以上とする。
- 屋内・屋外共必要な保温工事を施す事。
特に屋外保温については水が浸透しないように表面処理を行う事。
- 不凍液（水抜き栓）より配管内の水を排除する為、建物内・外の配管は、不凍液（水抜き栓）に向い、勾配を設けて配管する事。

