

平和郷内別荘等建築に関する 基本遵守事項

平和観光開発株式会社

平和郷管理株式会社

平和郷内に別荘を建築する場合は、環境保全及び共益会員との良好な関係を維持する目的で、下記の事項を必ず厳守して頂きますようお願いいたします。

1. 別荘建築にあたっては関係官庁届出前に、弊社指定の「別荘等建築工事届出書」に平面図・立面図・建物配置図・外構図・電気設備図・給排水衛生設備図・浄化槽仕様書を各2部添付の上、現地管理事務所に提出してください。
2. 建築主は、「平和郷共益規約」第6条の規定により、水道分担金を工事着手1ヶ月前までにお支払いください。（＊分担金表参照）
3. 建築主は建築工事（建替を含む）に際し、重量車両等の共用施設利用料として建築工事分担金を、工事着手1ヶ月前までにお支払いください。（＊分担金表参照）
4. 建築工事の着手については、ご提出頂いた「別荘等建築工事届出書」及び添付書類において設計上問題が無いこと、および水道・建築の各分担金と工事保証金のご入金確認後とさせていただきますので、当社からご連絡をお待ちください。
5. 周辺の環境に不統一をきたす建築物（トレーラーハウス・貨車・プレハブ等の簡易建物）は建築できません。
6. 周辺の環境に及ぼす設計上の問題がある場合には、設計変更をお願いすることがあります。また、当社からの指導事項等を見守った建築が行われた場合には水道の分岐は行いません。
7. 水道分岐工事は当社指定業者が行いますので、当社指定業者以外の業者等による工事は禁止いたします。分岐工事に関しましては管理事務所までお問い合わせください。
8. 羽鳥湖高原平和郷は「大川羽鳥県立自然公園」内に位置しておりますので福島県より下記指導事項があります。
 - （1） 建築に際し地形の変更（造成）並びに樹木等（草木を含む）の伐採は、森林法の適用により工事着工の30日前までに「伐採届出書」を天栄村役場産業課にご提出ください。尚、残地森林は分譲地1区画面積（道路負担部分を含む）60%以上が必要です。
 - （2） 建築基準法による「建築工事届出書」を天栄村にご提出ください。
 - （3） 自然公園法と森林法に従って建築工事を行ってください。
9. 那須平和郷は「日光国立公園」内に位置しておりますので栃木県より下記指導事項があります。
 - （1） 建築に際し地形の変更（造成）並びに樹木等（草木を含む）の伐採は、森林法の適用により工事着工の30日前までに「伐採届出書」を那須町役場農林振興課にご提出ください。尚、残地森林は大田原林務事務所の指導により分譲地1区画面積（道路負担部分を含む）60%以上としてください。
 - （2） 自然公園法第2種特別地域および普通地域内の建築の場合、事前に自然公園法にもとづく許可が必要ですので「建築工事届出書」を大田原林務事務所にご提出ください。
 - （3） 建築基準法による「建築工事届出書」を那須町へご提出ください。
 - （4） 自然公園法と森林法及び都市計画法に従って建築工事を行ってください。
 - （5） 那須平和郷湯本地区については日光国立公園第2種特別地域内の為、自然公園法により下記の規制を受けます。詳しくは大田原林務事務所へお問い合わせください。

* 制限の抜粋)

1 区画面積（私道負担面積を除く）	（建蔽率）	（容積率）	（高さ制限）	（階高制限）
500 m ² 未満	10%	20%	10m 以下	2 階以下
500 m ² ~1,000 m ² 未満	15%	30%	10m 以下	2 階以下
1,000 m ² 以上	20%	40%	10m 以下	2 階以下

10. 自主規制等による建築に関する注意事項及び指導事項

- （１） 平和郷は自主規制により、建築物の大きさが 1 区画面積（道路負担部分を除く）に対し建ぺい率 20%、容積率 40%にそれぞれ制限されています。
- （２） 平和郷は自主規制により、建物の高さを 13m 以下かつ 2 階建以下に制限されています。
- （３） 平和郷は自主規制により、原則建物外壁を各境界（道路路肩、隣地境界）から 2.5m 以上離していただきます。ただし、羽鳥湖高原平和郷の幹線道路に隣接する区画については 5m 以上離して下さい。尚、敷地形状によって前記制限を遵守することが困難な場合は、現地管理事務所に必ず事前にご相談ください。
- （４） 建築に際し、羽鳥湖高原平和郷西部地区及び那須平和郷の一部においては、敷地内に水道本管が埋設されておりますので掘削等に関し必ず事前に現地管理事務所へお問い合わせください。尚、水道本管が埋設されている区画につきましては水道本管上に工作物は避け、駐車場については砂利敷としてください。
- （５） 基礎工事に際し、地質・勾配・流水等の条件を加味した上で、施工方法及び建築位置をご計画ください。
- （６） 汚水、雑廃水の処理については建築時必ず合併処理浄化槽を設置してください。合併処理浄化槽の仕様については BOD 値 20ppm 以下の浄化基準のあるものを使用し、放流先については原則、羽鳥湖高原平和郷は側溝へ放流、那須平和郷については敷地内浸透でお願いいたします。尚、那須平和郷につきましては側溝へ放流することも可能ですが、側溝流末の河川を管理する水利組合との間に事前に協定書を締結する必要があり、また負担金および維持管理費（水利組合）が必要となっております。合併処理浄化槽の管理につきましては、浄化槽法第 7 条及び第 10 条の規定により、羽鳥湖高原平和郷は天栄村役場水道課へ、那須平和郷は栃木県大田原保健所へ「浄化槽設置届出書」を提出してください。なお、年間の維持管理については弊社指定の保健所登録業者に依頼されることをお奨めいたします。
- （７） 建築時、隣接地との境界は必ず現地事務所との立会いの上で確認し建築位置を決定してください。また建築に際し境界石を抜く等の行為は一切禁止いたします。万が一境界石が自然災害等により倒壊している場合、有償にて当社が復元いたしますので、現地管理事務所までお申し出ください。
- （８） 給排水設備の配管については、現地事務所の意見または指示を求めてください。
- （９） 水道の地下配管に際し建物基礎より 20cm 以上離し深さ 60cm 以上の凍結しない位置に埋設してください。また、並列配管する場合は、配管との距離を 10cm 以上としてください。
- （１０） 水量計または止水栓からの配管は、鉄管または耐衝撃性塩ビ管（H I V P）としてください。

- (11) 水抜き栓は、一定の場所に給湯管・給水管の両方に取り付けてください。また、平和郷は積雪地域ですので必ず不凍栓も取り付けてください。但し、室内操作のできる水抜き栓を取り付ける場合はこの限りではありません。
- (12) 水抜き用の配管は、一定の勾配を付けて、配管内に水が残らないようにしてください。
- (13) 立ち上がり配管は独立管とし、ヒーターを巻くなどして保温を充分に行ってください。
- (14) 便器、ロータンク等は寒冷地仕様とし、それぞれに不凍栓を取り付けてください。
- (15) 水量計（水道メーター）は弊社指定のものを取り付けてください。なお、羽鳥湖高原平和郷については積雪地域のため、隔測表示水道メーターをお取り付けいただきます。
- (16) 床下配管をする場合は、取り外しの容易な開口部を設けてください。
- (17) ガスの連結管及び調整器は建物側に取り付けてください。
- (18) 給湯器、ガスボンベ、灯油タンク等の設置場所は小屋掛けをしてください。
- (19) 煙突、アンテナ等の補強は充分に行ってください。
- (20) 境界石の除去及び移動は法律により罰せられますので、建築の際は充分にご注意ください。
- (21) 建築工事に際し、隣接地や付近の土地に対して、建築資材及び塵芥等を放置したり埋め込まないでください。また、無断で土地を通行使用しないでください。
- (22) 危険防止、火災予防等に充分注意してください。
- (23) 下草、伐採木、塵芥等は建築主が責任を持って処理してください。
- (24) 建築に際し、工事車両等で境界石、敷地内の施設、道路、側溝、隣接地の施設等を破損しないでください。尚、誤って破損した場合は直ちに現地管理事務所へ報告し、指示に従ってください。また前記破損については、建築主の責任、負担において速やかに修復いただきます。
- (25) 敷地内には貴重な植物がありますので、既存の植物の除去については施工上最小限にとどめ、工事完了後地肌の露出が無いよう植物等の緑化修復処理を行ってください。
- (26) 建築物の外部色は原色を避け、周辺との調和をはかるようにしてください。
- (27) 弊社は、建築中に合併処理浄化槽の設置状況及び、弊社指定のボックス付水量計等の給水装置取り付け状況を点検いたします。その際、点検手数料をお支払いいただきます。
- (28) LPガス設置に関し、通商産業省通達により「LPガス安全システム機器」（マイコンメータ及びガス漏れ警報器等）を設置することが義務付けられていますのでご協力ください。

付則 昭和 52 年 7 月 25 日施行
平成元年 4 月 1 日施行
平成 5 年 4 月 1 日施行
平成 7 年 12 月 1 日施行
平成 11 年 9 月 13 日施行
平成 18 年 4 月 1 日施行
平成 20 年 4 月 1 日施行

平成 20 年 4 月 1 日

平和観光開発株式会社

平和郷管理株式会社