伊豆富士見ニュータウン
工 事 施 工 心 得

伊豆富士見ニュータウン株式会社

１．工事施工心得

伊豆富士見ニュータウン内の建築、土木、造園等の工事については、自然環境の維持、建物の保全をはかるため施主、施工者の遵守事項を次のとおり定める。

記

Ａ．一般心得

（１）工事を始める際は、その内容を伊豆富士見ニュータウン株式会社に申し出ると共に、工事計画を提出すること。（建築工事については、別に定める建築工事時の必要書類を提出すること。）

（２）伊豆富士見ニュータウン内を走行する工事車両の制限速度は、自主規制として２０ｋｍ以下とする。

（３）工事車両の路上駐車、材料の道路上への仮置きは禁止する。レッカー車等大型車両を導入する際は、必ず事前に導入日時・台数・設置場所を伊豆富士見ニュータウン株式会社に届出の上、許可を受け、指示に従うこと。また、交通誘導員を配置し、通行者及び通行車両の安全に十分配慮すること。

（４）工事車両等を敷地内に駐車または停車する場合は、敷地内配管及び境界杭を破損しないように十分に注意すること。万が一破損した場合は伊豆富士見ニュータウン株式会社に直ちに届出をし、指示に従うこと。

（５）境界杭を埋没または抜取りする行為、隣地・道路境界付近を大きく掘削または切断する行為をしてはならない。

（６）工事区画以外の土地への立ち入りは禁止する。工事区画以外における樹木・岩石等の採取や搬出、また別荘地共同施設を破損した場合は、施工業者が一切の補償の責を負うものとする。

（７）工事区画だけでなく、周囲の側溝・道路等は必ず清掃をすること。工事残材・伐木は伊豆富士見ニュータウン外へ搬出処理し、左官工事の泥水等は工事区画内で処理すること。道路上におけるセメント練り作業、Ｕ字溝等へのセメントや左官工事の泥水の投棄をしてはならない。

（８）工事区画内には、必ず消火器又は消火用の水を常備し火災予防に努めること。特に秋季、冬季においては、周辺が枯草で極めて燃え易い状態にあるため、十分に注意すること。

（９）工事中は、工事区画内に休憩場所及び喫煙場所を定め、タバコの吸殻や缶類等の専用の入れ物を準備し、定期的に安全に持ち帰り処理すること。

（10）工事中は、区画内に建築ゴミ入れ用の簡易コンテナ等を設置し、周辺にゴミが散乱しないよう配慮すること。

（11）工事中は、区画内に簡易水洗トイレを設置し、汚水桝に接続すること。

（12）土曜日は、音及び地盤振動を伴う工事を禁止とする。また、日祭日及び伊豆富士見ニュータウン株式会社で指定した期間は、工事を行わないこと。

（13）工事作業時間は、準備・片付を含め、午前８時より午後５時までとする。

Ｂ．建築工事

（１）自然風致を維持するため、建物は隣地・道路境界線から壁面まで１，８００mm以上離して配置すること。(位置決定のときは伊豆富士見ニュータウン株式会社の立会いを受けること。)
（２）木製の雨戸・戸袋・軒・バルコニー・羽目板などは、啄木鳥に穴をあけられる鳥害が発生しているので、金属製の製品を用いるのが望ましい。
（３）長期間の不在を考慮し、盗難予防のため、玄関鍵は相違二重鍵とし、ガラスは防犯ガラスとすることが望ましい。

Ｃ．設備工事

（１）温泉・上下水道設備

ａ．温泉・水道配管は総て寒冷地並の施工を原則とし、水道管は建物内外を問わず総て被覆ライニング鋼管及びステンレス管、ポリエチレン管とする。温泉管については、耐熱パイプ又はそれに代わる材質（伊豆富士見ニュータウン株式会社に問合せの上承諾を得たもの）を使用すること。
ｂ．地中配管からの立ち上り部分は、防凍工事を緻密に施工し、凍結防止に留意すること。(建物内外を問わず配管は２０mm以上のスチロールで保温し、防蝕テープで巻き保温材の中に水が浸透しないよう表面処理すること。)
ｃ．床下配管は勾配配管とし、アップダウン配管をしないこと。
ｄ．建物内部の蛇口止水栓は、ツリゴマ式水栓とする。
ｅ．水道メーターの設置場所は、検針が容易に出来、車両等による破損を受けにくい場所にすること。
ｆ．メーターボックス（水道規格）及び第二止水栓は、元バルブ脇に施工者にて用意設置すること。止水栓は伸縮バルブを使用すること。
ｇ．温泉・水道の止水栓は、寒冷期の凍結事故に備えた適切な位置とし、水抜き装置を設けること。
ｈ．温泉・水道・排水管は最低４５０mm以上埋設し、管路の保全をはかること。但し、転石や他の施設等により施工不可能の場合は、伊豆富士見ニュータウン株式会社の指示を受けること。温泉・水道・排水管の埋め戻しに際しては充分踏み固め、雨水の流路とならないようにすること。
ｉ．排水管は、口径８０mm以上の塩ビ管を使用し、区画内には本管との接続用の桝を設置すること。
ｊ．排水管には汚水（便所)、雑排水（台所、風呂）の流入のみとし、区画内の汚水桝に接続する。この排水管にはトラップを設置し、汚水の逆臭に注意すること。
雨水は自然放流とし、縦樋末端には地上部に雨水受け、導水管、浸透桝を設けること。

（２）ＬＰＧ設備

ａ．ＬＰガスの給排気設備及び配管工事等は、法の規定に適合するように実施すること。なお､排気筒口には鳥が巣を作らぬようにステンレス網等でカバーすること。
ｂ．ＬＰガスの容器置場については、搬入が容易で直射日光をさけ、出来る限り道路沿いの安全な場所を選定すること。なお、大型容器を設置する場合は、伊豆富士見ニュータウン株式会社と協議し場所を選定すること。
ｃ．販売業者は、ガス漏れ警報器の設置を原則とする。
ｄ．容器置場は、建築工事者において内寸法４００ｍｍ×８００ｍｍ以上のコンクリート床を打設し、ブロック等により｢コ｣字型に高さ１，２００ｍｍ以上の転倒防止施工壁を設置すること。
ｅ．ＬＰガスの供給設備取付工事は販売業者の工事とする。
ｆ．給湯器等については、屋外設置を原則とすること。

（３）設備関係その他

ａ．水道・温泉・ガス各配管工事の施工及び電気配線工事に当っては、伊豆富士見ニュータウン株式会社に必ず配管及び配線の図面等を提出すること。
ｂ．給湯器、ガス漏れ警報器の専用コンセントを設置すること。

Ｄ．その他

（１）建築工事着工時には、施主・請負業者・伊豆富士見ニュータウン株式会社との間で協定書を締結し、建築工事環境管理費を納入していただきます。
（２）工事が完了したときは伊豆富士見ニュータウン株式会社に工事完了届を提出し、完了検査を受けること。
（３）工事の完了検査に於いて改善指示を受けた場合、緊急に善処すること。
（４）その他施工業者独自の判断で施工した工事は全て施工業者の責とする。
（５）工事施工心得に記載の無い事項については、事前に伊豆富士見ニュータウン株式会社と協議すること。

２．建物の新築・建替に関する手続きについて

Ａ．都市計画法の許可

伊豆富士見ニュータウン内で新築工事を行う際は、建築確認申請の前に、都市計画法第４３条の許可を受ける必要があります。なお、建物の建替の場合は、要件を満たしていれば、４３条許可に代わり都市計画法施工規則第６０条の適合証明の交付を受けることも可能です。

〔都市計画法の申請、お問い合わせ先〕

伊豆の国市役所　都市整備部　都市計画課
電　　話　　０５５－９４８－２９０９
住　　所　　静岡県伊豆の国市長岡１８４－２
ホームページ　http://www.city.izunokuni.shizuoka.jp/

（既存宅地確認通知書について）

上記都市計画法第４３条申請の際、既存宅地確認通知書が必要となります。既存宅地確認制度は2001年5月18日に廃止されましたが、伊豆富士見ニュータウンでは、別荘地の全ての土地区画については既存宅地事前申請の確認を受けています。

〔確認番号　沼土都第5-74号　2002年5月21日〕

既存宅地確認通知書の写しは伊豆富士見ニュータウン株式会社にて有償交付します。
事前申請代金：25,000円（別途消費税等）

Ｂ．建築工事における伊豆富士見ニュータウン株式会社との手続等

（１）伊豆富士見ニュータウン内において、建築工事を計画したときには、必ず伊豆富士見ニュータウン株式会社に届出をし、相談を受けて下さい。

（２）伊豆富士見ニュータウン内において、新築工事または建替え工事を実施する場合は、事前に建築工事に関する注意事項を確認し、伊豆富士見ニュータウン株式会社・施主・請負業者の三者間による協定書を締結した後の実施となります。

（３）別冊の物件説明概要に記載の建築工事着工時の必要金額を納入して下さい。

（４）伊豆富士見ニュータウン株式会社へ下記書類の提出をして下さい。

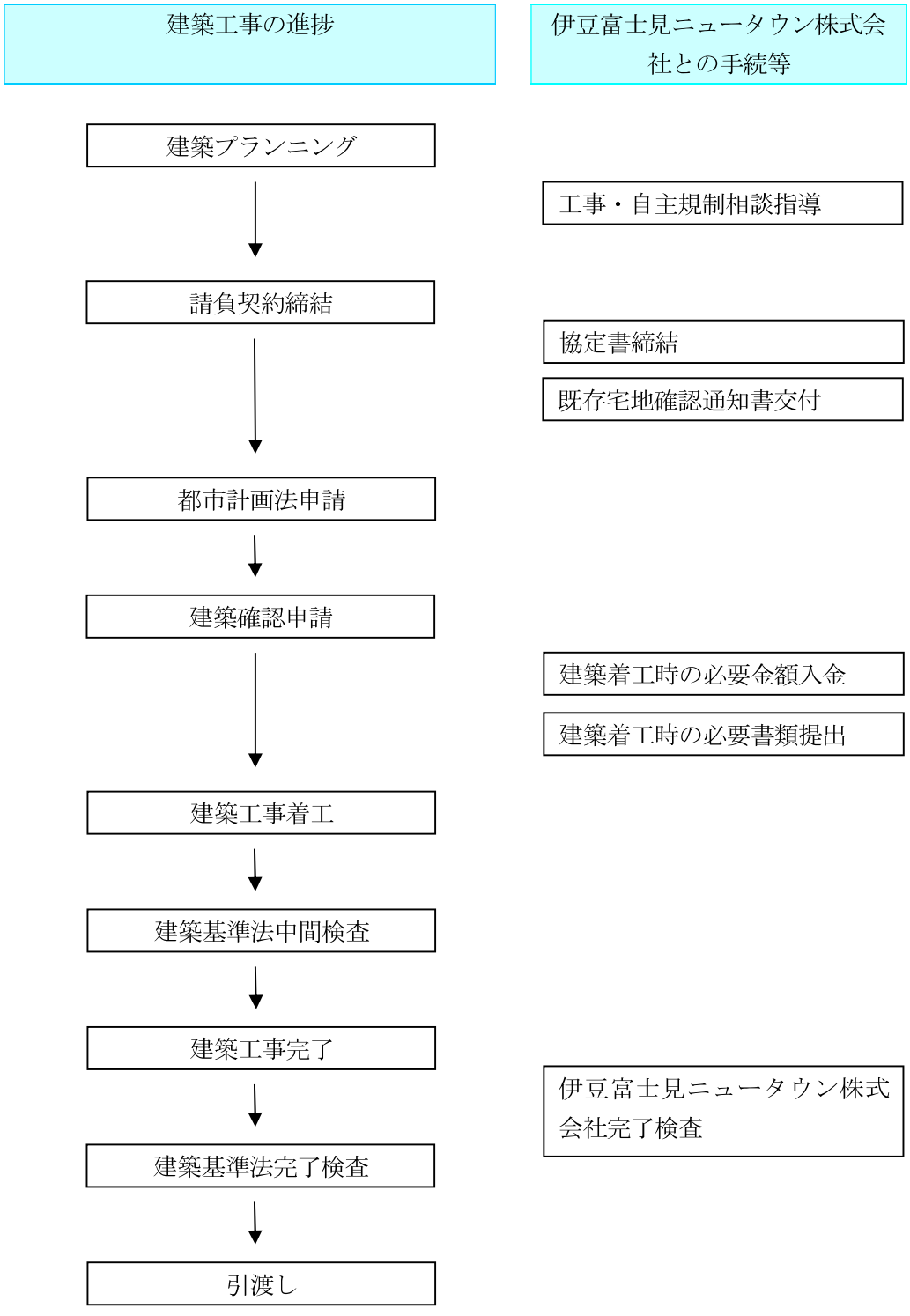
〔工事着工前の提出書類〕

・都市計画法43条許可または60条適合証明の写し
・建築確認通知書並びに添付書類一式の写し
・工事施工心得誓約書
・新築工事業者一覧表
・建築工事用仮設水道給水申込書

〔工事完了時の提出書類〕

・配管・配線図（水道・温泉・下水・ガス・電気）
・建築工事完了届
・上下水道装置新規使用申込書

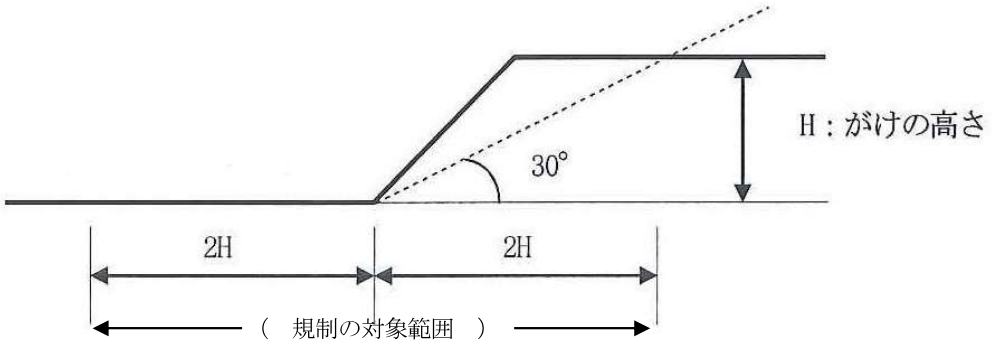
〔建築工事フローチャート〕



３．静岡県建築基準条例（がけ付近の建築物）

建造物を建築する際、静岡県建築基準条例第１０条（がけ付近の建築物）の適用を受ける場合があります。条例の適用は、各々の区画および周辺の状況により異なります。適用の有無については、都市計画法の申請前に伊豆の国市役所へ確認して下さい。

静岡県建築基準条例
（がけ付近の建築物）
第１０条　がけの高さ（がけの下端を通る３０度の勾配の斜線をこえる部分について、がけの下端からその最高部の高さをいう。以下同じ。）が２メートルをこえるがけの下端からの水平距離ががけの高さの２倍以内の位置に建築物を建築する場合は、がけの形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。
（１）建固な地盤を斜面とするがけ又は特殊な構造方法若しくは工法によって保護されたがけで、安全上支障がないと認められる場合。
（２）がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造物を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とした建築物で、がけ崩れ等に対して安全であると認められる場合



建固な地盤

１）自然がけで、がけの調査の結果、宅造法施行令第５条ただし書きに該当し、かつ、湧水、浮き石等が認められず風化の恐れがないことを確認したもの

２）切土により生じたがけで、がけの調査の結果、宅造法施行令第５条ただし書きに該当し、かつ、宅造法施行令第１２条の規定による石張り、芝張り、モルタルの吹付け等の保護をしたもの

３）土質試験等に基づき地盤の安定計算等により、がけの安全を確認したもの

特殊な構造方法若しくは工法によって保護されたがけ

１）がけ面が擁壁以外の特殊な工法で、宅造法施行令第１５条の認定等を受けたもので保護され、技術的に安全性が確認できるもの

２）がけ又は法面に建築する場合で建築物の構造等ががけ面に影響を及ぼさないように設計されているもの

がけ崩れ等に対して安全

１）がけ下に建築する場合で、建築物の基礎及び主要構造部の全部又は一部を鉄筋コンクリート造等とした建築物で、がけ崩れの被害を受ける恐れのある部分に開口部がないなど、がけが崩れた場合であっても崩壊せず安全であると認められるもの

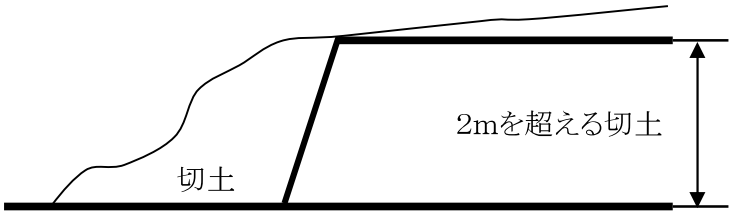
4. 宅地造成等規制法

［ 届出を必要とする事項 ］

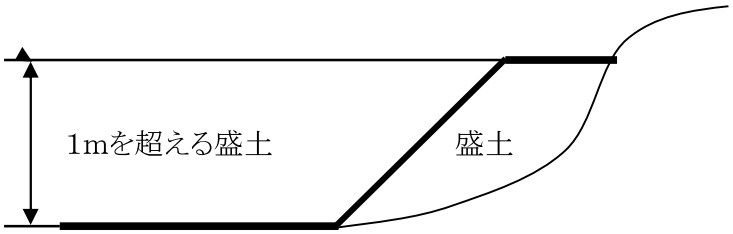
次の造成工事を行う場合は着手する14日前までに知事に届出なければなりません。

- 高さが2mを超える擁壁の一部又は全部の除却
- 雨水その他の地表水を排水するための排水施設の一部又は全部の除却

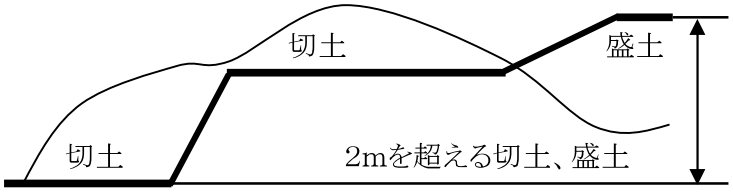
規制区域内で宅地以外の土地を宅地に転用した場合は、14日以内にその旨を知事に届出なければなりません。



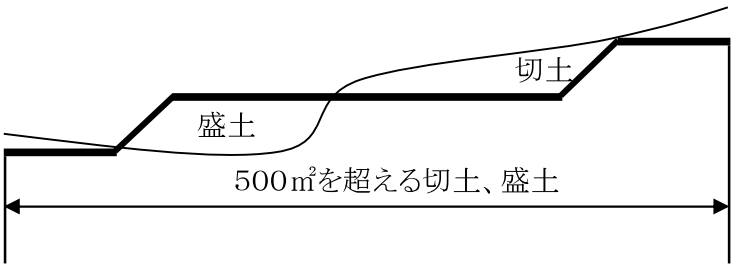
切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超えるガケを生ずることとなるもの。



盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを超えるガケを生ずることとなるもの。

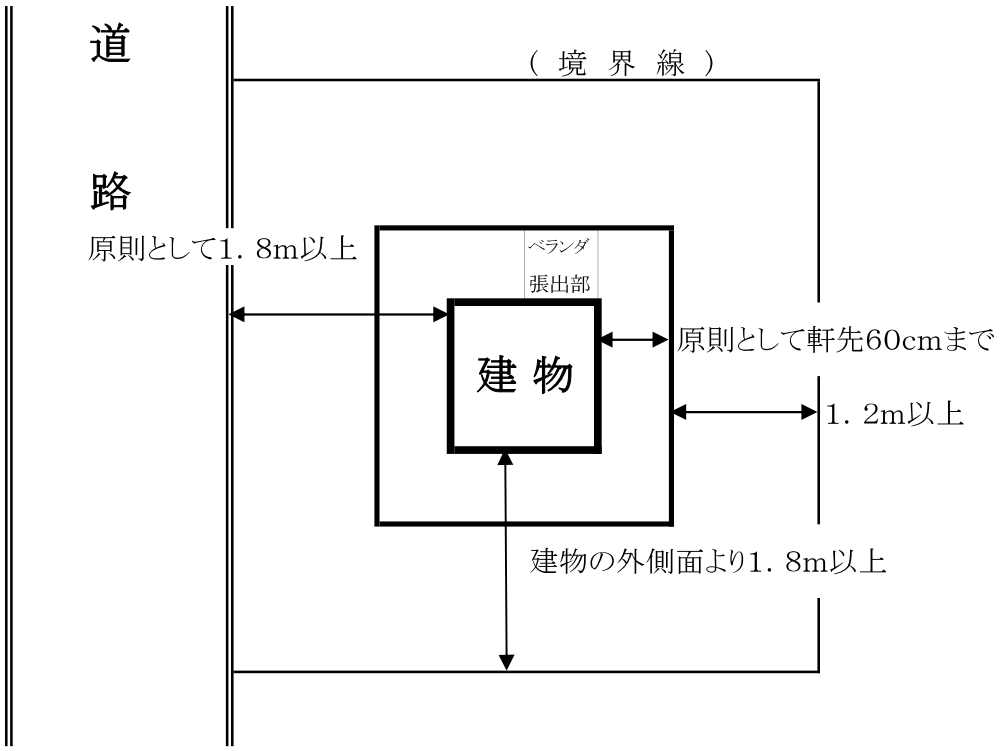


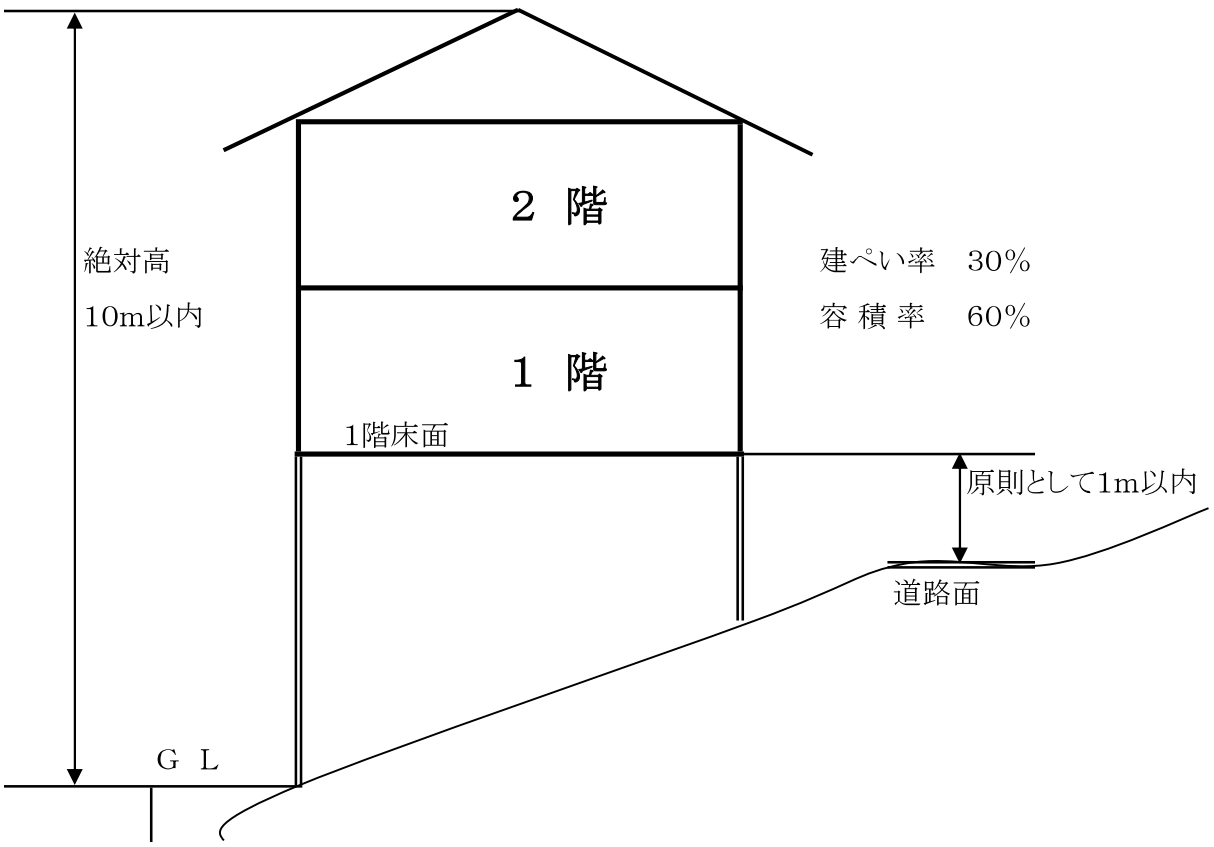
切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1m以下のガケを生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2mを超えるガケを生ずることとなるもの。



上記に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの。

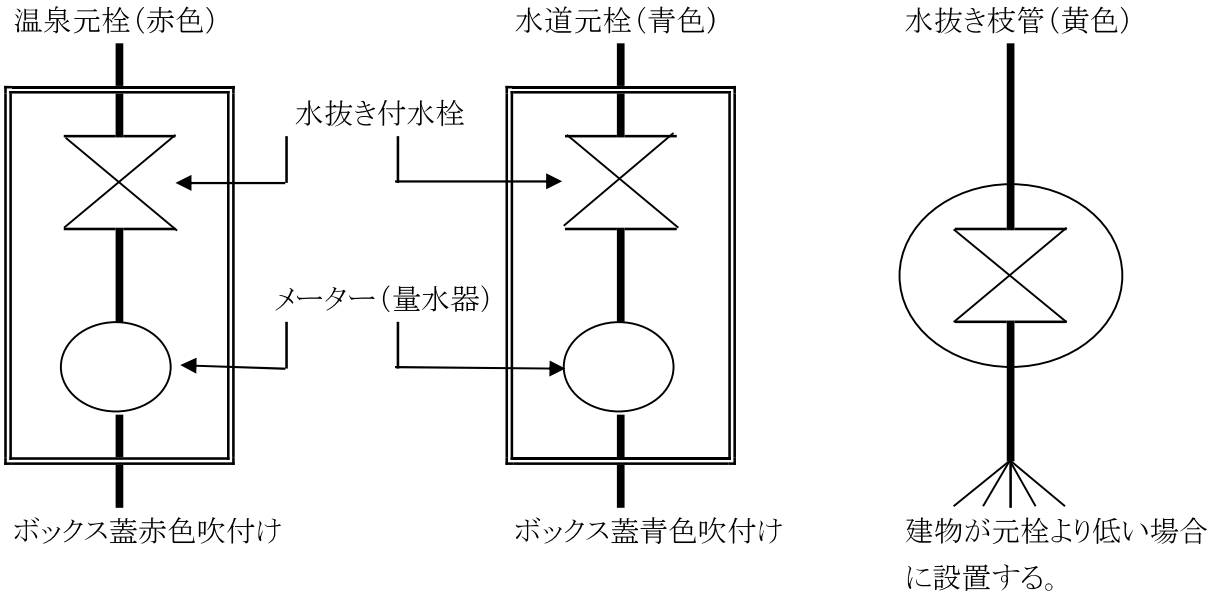
5. 建築自主規制図


道
路
（ 境 界 線 ）
原則として1．8m以上
ベランダ
張出部
建 物
原則として軒先60cmまで
1．2m以上
建物の外側面より1．8m以上

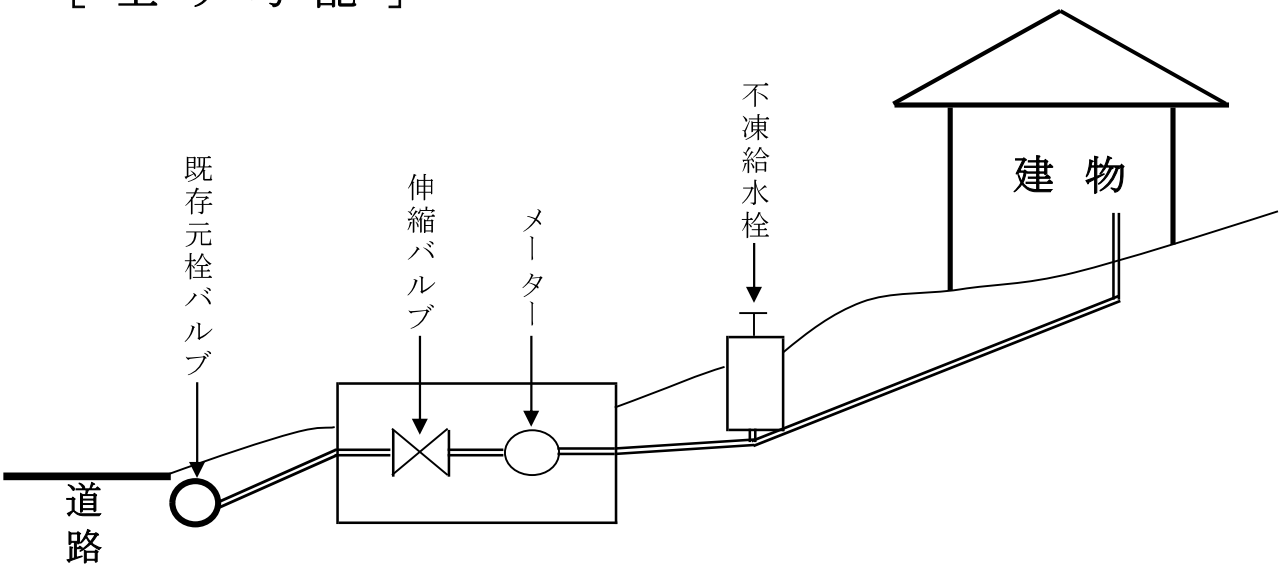

絶対高
10m以内
２ 階
１ 階
1階床面
建ぺい率 30%
容 積 率 60%
原則として1m以内
道路面
G L

6. 水道温泉設備概略図

メーターボックス及び水抜き栓吹付け塗装色
新築の場合、区画内の既設元栓は工事完成後常時全開とし、下の図のように新設される元栓（第二止水栓）で開閉する。また、メーターは凍結防止保温措置をすること。



［ 上 り 勾 配 ］



［ 下 り 勾 配 ］

