

軽井沢町の自然保護対策要綱及び同取扱要領

要綱（昭和47年10月1日 告示第13号）	取扱要領（平成8年10月1日適用）	運用・解説
<p>（趣旨）</p> <p>第1 この要綱は、軽井沢国際親善文化観光都市建設法（昭和26年法律第253号）及び軽井沢町の自然保護のための土地利用行為の手続等に関する条例（平成22年輕井沢町条例第10号。以下「条例」という。）第6条第1項の規定により、軽井沢町の伝統とすぐれた自然を保持し、明るく健康的な国際保健休養地としてのまちづくりを推進するため、自然保護対策に関する基準その他必要な事項を定めるものとする。</p> <p>（定義）</p> <p>第2 この要綱において使用する用語の意義は、条例及び軽井沢町の自然保護のための土地利用行為の手続等に関する条例施行規則（平成22年輕井沢町規則第16号。以下「規則」という。）で使用する用語の例によるもののほか、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 事業地 土地利用行為（土地利用行為協議書の提出を要しないもの及び当該土地利用行為に附帯するものを含む。）を行おうとする土地及び行っている土地をいう。</p> <p>(2) 集合住宅 共同住宅若しくは長屋（兼用住宅を含む。）又は同一棟内に独立して住宅の用に供せられる部分が2以上ある建築物をいう。</p> <p>(3) 集合別荘 共同住宅若しくは長屋（兼用住宅を含む。）又は同一棟内に独立して別荘（分譲ホテルを含む。）の用に供せられる部分が2以上ある建築物をいう。</p> <p>(4) 公共施設 道路、上水道、下水道、公園、緑地、広場、消防施設その他の公衆の用に供する施設をいう。</p>	<p>（趣旨）</p> <p>第1 この要領は、土地利用行為者と関係機関の理解と協力を得て、軽井沢町の自然保護対策要綱（昭和47年輕井沢町告示第13号。以下「要綱」という。）の適切かつ公正な運用を行い、開発行為その他の土地利用行為の実施において、自然環境の保護又は風致の維持若しくは良好な景観の形成（以下「自然環境の保護等」という。）を図ることにより、すぐれた自然を保持するとともに、良好な生活環境を確保し、要綱の目的を達成するため、必要な事項を定め、指導の徹底を図るものとする。</p>	<p>【解説】趣旨・基本方針</p> <p>軽井沢国際親善文化観光都市建設法には「軽井沢町が世界において稀にみる高原美を有し、すぐれた保健地であり、国際親善に貢献した歴史の実績を有するにかんがみ、国際親善と国際文化の交流を盛んにして世界恒久平和の理想の達成に資するとともに、文化観光施設を整備充実して外客の誘致を図る」とされ、町では、町の伝統とすぐれた自然を保持し、明るい健康的な国際保健休養地としての町づくりを推進するため、必要な事項を定めることとしました。</p> <p>町では、町内で実施する全ての事業の実施者に対し、これらへの理解と協力を求めるとともに、町が行う指導を適切かつ公正なものとし、かつ、その透明性を高めるため、あらかじめ、その内容を公表することとしています。</p> <p>また、条例、規則、要綱及び取扱要領でいう「事業」とは、営利・非営利の区別や協議書提出の有無の区別をするものではありません。したがって、営利目的でないものや提出をする必要がないものについても、要綱と取扱要領に示された基準に沿って、適切に対応していただくこととしています。</p> <p>なお、県との自然保護協定は、保養地域、緩衝地域又は集落形成地域において、次の事業を実施する場合に、事業者及び町との三者で締結することとされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スキーの用に供する索道で長さ200mを超えるもの</li> <li>・ゴルフ場、スキー場、遊園地、ホテル・旅館等宿泊休憩施設又は運動場の建設で開発面積が1haを超えるもの</li> <li>・別荘団地（別荘地分譲、別荘・リゾートマンションの建設等）の造成で開発面積が1haを超えるもの</li> </ul>

(5) 特定道路等 一般国道18号(バイパスを含む。)、一般国道146号、県道下仁田軽井沢線、県道小諸軽井沢線、県道松井田軽井沢線、県道豊昇茂沢中軽井沢停車場線(町道発地馬取線との交差点から終点までに限る。)、町道発地馬取線、町道離山線、町道南原バイパス線、町道新ゴルフ線、町道旧軽井沢軽井沢T線、町道三笠線(町道旧軽井沢軽井沢T線との交差点から終点までに限る。)、町道塩沢中学校線、町道風越線(起点から町道女街道線との交差点までに限る。)及び町道女街道線並びに北陸新幹線及びしなの鉄道の線路をいう。

(適用の区分)

第3 適用の区分は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 保養地域 緩衝地域以外の第1種低層住居専用地域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号(以下第3において「法第1号」という。))に掲げるものをいう。(5)において同じ。)及び集落形成地域又は緩衝地域以外の用途地域(法第1号に規定するものをいう。(4)及び(5)において同じ。))の指定のない都市計画区域(同法第4条第2項に規定するものをいう。(4)及び(5)において同じ。))
- (2) 居住地域 第1種住居地域(法第1号に掲げるものをいう。))
- (3) 商業地域 近隣商業地域(法第1号に掲げるものをいう。))
- (4) 集落形成地域 用途地域の指定のない都市計画区域のうち、建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第1項第7号の規定により定めた数値が10分の10である地域
- (5) 緩衝地域 居住地域、商業地域又は集落形成地域と第1種低層住居専用地域又は用途地域の指定のない都市計画区域との境界線から、水平距離60メートル以内の第1種低層住居専用地域又は用途地域の指定のない都市計画区域

【解説】適用の区分(要綱第3)

地域の特性に応じた適切な指導をするため、適用の区分を定めています。

「保養地域」は、自然環境と調和した保健休養地とすることを主とし、低層の戸建建築物を基本とした別荘地や住宅地とする地域です。このため、大規模な建築物や不特定多数の方が利用する建築物の建築を避け、自然環境の保全等に特に配慮するとともに、静穏・清涼な生活環境の確保に努めなければなりません。

「居住地域」は、中心市街地の周辺や主要道の沿道において、大規模な店舗や事務所、あるいは住宅と混在することが適当でない工場などの立地を避け、低層住宅を中心としつつ、良好な生活環境を確保する地域です。このため、沿道や敷地境界付近の緑化などの居住環境の向上のための取り組みや、静穏・清涼な生活環境の確保に努めなければなりません。

「緩衝地域」は、保養地域とその他の地域との間に設けられた幅60mの帯状の地域であり、特に自然環境の保全等や静穏の確保に配慮すべき保養地域とその他の地域とが直接接することによる支障を避けるため、設けているものです。このため、自然環境の保全等について保養地域に準じた配慮が必要となります。

「集落形成地域」は、保養地域内にある住宅や農家などの既存集落の地域です。居住地域に類する生活環境が既に形成されており、保養地域として扱うことが適当ではないため、居住地域に準じて扱うこととしています。

<p>(自然保護対策基準)</p> <p>第4 町が、第8に規定する自然保護協定を締結し、又は同協定の締結を要しない開発行為、建築物の建築その他の土地利用行為に対し指導を行う際は、次に掲げる基準によるものとする。</p> <p>1 自然保護対策</p> <p>(1) 野生動植物の保護等の基準</p> <p>ア 野生動植物の生息又は生育環境の保護その他の自然環境の保護又は風致の維持若しくは良好な景観の形成(以下「自然環境の保護等」という。)に支障を及ぼさないようにすることにより、野生動植物並びに風致及び良好な景観の保護を図り、事業地及びその周辺の環境保護に努めること。</p> <p>イ 事業地の植生及び地形その他の原状は、できる限り残存させること。この場合において、事業地に生息し、又は生育する希少野生動植物等は、原則として保護地区として残存し、又は移植して保護するものとする。</p> <p>ウ 誘が灯は、野生動物の保護のため、必要最小限にとどめること。</p> <p>(2) 造成等の基準</p> <p>ア 事業地の土地利用は、自然環境の保護等に支障を及ぼさないよう地域の特性を生かした適切かつ合理的なものとする。</p> <p>イ 原則として事業地の全面積の3パーセント以上の公園緑地を設けること。</p>	<p>(自然保護対策基準の取扱い)</p> <p>第2 要綱第4の1の(1)に規定するほか、自然環境の保護等に支障を及ぼさないよう、長野県自然環境保全条例取扱要領(昭和54年制定)別表1の1の(1)のアからキまでに掲げる区域における開発を抑制するものとする。</p> <p>2 要綱第4の1の(2)の造成等の基準(以下2において「造成等の基準」という。)は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。</p> <p>(1) 造成等の基準のアに規定するほか、スポーツ施設等に防球フェンスその他の遮へい物を設置するときは、敷地境界線からできる限り後退し、その中に十分な植栽を行うことにより、騒音の防止及び当該施設の利用者、町民等のプライバシーの保護に配慮したものとする。</p> <p>(2) 造成等の基準のイの規定により設けることとされる公園緑地は、次に掲げるものについては設けないことができるものとする。ただし、公園緑地を設けないときは、できる限り緑地等を設けることにより、自然環境の保護等に努めるものとする。</p> <p>ア 事業地全体の面積が3,000平方メートル未満のも</p>	<p>このため、居住地域と同様に、沿道や敷地境界付近の緑化などの居住環境の向上のための取り組みや、静穏・清涼な生活環境の確保に努めなければなりません。</p>
---	---	---

<p>ウ 土地利用行為に係る道路、給排水施設その他の工作物の設置にあたっては、土地の形状変更、立木の伐採その他の現状を改変する行為を最小限にとどめ、自然環境の保護等に資する工法を積極的に取り入れるとともに、施工のためやむを得ず改変された工作物以外の土地は、速やかに原状を回復すること。</p> <p>エ 事業地の区域内の路面面積は、原則として当該事業地の全面積の10パーセント以下とすること。</p> <p>オ 土地利用行為に係る雨水排水は、調整池の設置その他の方法により、多量の泥水が一時に流出することを防止する措置を講じ、原則として当該事業地内において処理すること。</p> <p>カ 事業地の区域内に設ける道路は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第144条の4に規定する道に関する基準(同基準に係る取扱基準等を含む。)によるほか、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(7) 緊急車両の通行を容易にする構造とすること。</p> <p>(4) 路面排水は、同型の排水溝が長大する箇所にあつては、地形に応じた横断暗渠を設けるとともに、沈殿槽の設置その他の多量の泥水が一時に放流されることを防止するための流末における適切な措置を講ずること。</p> <p>キ 道路には、原則として100メートルごとに1基の街路照明灯を設けることとし、当該道路の状況に応じて適切に配置すること。この場合において、その照度は、事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障のないものとする。</p>	<p>の</p> <p>イ 事業地周辺の状況、事業地内の配置計画等を勘案し、町長が、設置すべき公園緑地に相当する緑地保全が為されるため、公園緑地を設ける必要がないと認めるもの</p> <p>(3) 造成等の基準のオに規定する土地利用行為に係る雨水排水の処理は、事業地及びその周辺の状況を勘案し、敷地内処理することが適当でないとき認められるときは、河川等の管理者の許可又は同意を得て、当該河川等へ放流することができるものとする。この場合において、放流のため設けることとなる排水路は、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こと。</p> <p>(4) 造成等の基準のカに規定するほか、道路の築造にあたり擁壁その他の工作物を設ける場合は、できる限り自然石その他の自然素材を用いるものとする。</p> <p>(5) 造成等の基準のキに規定する街路照明灯その他の事業地の区域内に設ける照明施設の維持管理が、土地利用行為者の責任により適切に行われることが確実なものとする。</p>	<p><b>【解説】照明等の照度</b></p> <p>自然環境の保全等に配慮した照明計画については、環境省が定めた光害対策ガイドライン(平成18年12月改訂)や国際照明委員会が策定したCIE150「屋外照明設備による障害光規制ガイド」等に沿って適切に対応する必要があります。</p>
--	--	--

<p>ク 事業地に設ける消防水利は、消防法（昭和23年法律第186号）に定める設置基準に適合させること。</p> <p>ケ 屋外における夜間（日没から午前6時までをいう。）の営業行為及びそのための夜間照明施設の設置は、原則として次のいずれにも該当する場合を除き行わないこと。</p> <p>(ア) 当該営業行為に係る騒音により周辺の静穏を損なうおそれがないこと。</p> <p>(イ) 営業時間及び当該照明施設の使用時間が、午後9時以降に及ぶものでないこと。</p> <p>(ウ) 当該照明施設が、事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障を及ぼさないこと。</p> <p>コ 土地の分譲又は分割（分筆を伴わないものを含み、公共施設とするためのものを除く。以下同じ。）を行うときは、一区画の面積を1,000平方メートル以上とすること。この場合において、大規模開発行為に係るもの場合は、一区画の面積を2,000平方メートル以上とすることが望ましい。</p> <p>サ 土地利用行為に係る急傾斜地は、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）その他の法令に準拠し、その崩壊を防止するために必要な措置を講ずること。</p> <p>シ 駐車場は、道路その他の公共施設から容易に望見できないよう樹木を用いて遮へいすることなどにより、自然環境の保護等に支障のないものとする。</p> <p>ス 別荘等への案内のための標識（法令又はこれに基づく処分による義務の履行として設置するものを除く。）は、その周辺の風致を維持し、又は良好な景観を形成するため、町が指定するものとす</p>	<p>(6) 造成等の基準のケの規定により設けることができる夜間照明施設は、次に掲げる要件を備えるものとする。</p> <p>ア 光源の数が、必要最小限であること。</p> <p>イ 高さが、原則として10メートル（商業地域にあっては13メートル）以下であること。</p> <p>ウ 周辺の公衆用道路等の交通に支障を及ぼさないものであること。</p> <p>(7) 造成等の基準のコに規定する一区画の面積の最低限度は、ア又はイに掲げる地域の区分ごとに、それぞれア又はイに定める面積以上とするものとし、商業地域にあってはその限度を適用しないことができるものとする。この場合において、一区画が、造成等の基準のコ及びこの(7)に定めた最低限度の基準が異なる複数の地域にわたる場合においては、原則として当該一区画の過半が属する地域の基準を適用する。</p> <p>ア 居住地域又は集落形成地域 300平方メートル（事業地の面積が3,000平方メートル以上である土地の場合は、500平方メートル以上とすることが望ましい。）</p> <p>イ 緩衝地域 500平方メートル</p> <p>(8) 造成等の基準のスの町が指定する案内標識は、屋外広告物条例施行規則（平成6年長野県規則第25号。3の(5)のオ及びカにおいて「県広告物規則」という。）別表6の5の(5)に規定するもの又はこれに</p>	<p><b>【関連】夜間の静穏の保持・深夜営業の禁止</b></p> <p>軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱（昭和51年輕井沢町告示第4号）では、静穏と風紀の維持のため、町内全域において午後11時から午前6時までの営業又は作業を禁止しています。</p> <p>また、夜間の静穏の保持のため、午後9時から午前6時までの間の静穏を損なう行為も禁止しています。</p> <p>このため、午後9時以降の屋外における営業行為はできません。</p> <p><b>【解説】町が指定する標識（取扱要領第2の2の(8) 県広告物規則別表6の5の(5)</b></p> <p>住居への案内のための広告物等であって次のア及びイに該当するもの</p> <p>ア 高さ12センチメートル以下、上底45センチメートル以下かつ下底50センチメートル以下で、内角に直角を有する台形であるもの</p> <p>イ 焦げ茶地に白文字のもの</p>
---	---	---

<p>ること。</p> <p>(3) 建築物等の基準 建築物その他の工作物(以下「建築物等」という。)を築造しようとするときは、次に掲げる要件を備えるものとする。</p> <p>ア 高さ(当該建築物等の外周が接する地盤のうち最も低い地点を含む水平面から当該建築物等の最頂部までの鉛直距離をいう。)が、原則として10メートル以下であること。ただし、電気供給又は電気通信のための鉄塔その他これらに類するものは、その機能又はその周辺の安全の確保のためやむを得ないときは、30メートル以下とすることができる。</p>	<p>準じるものであり自然環境の保護等に支障を及ぼすおそれがないと町が認めたものとする。</p> <p>3 要綱第4の1の(3)の建築物等の基準(以下3において「建築物等の基準」という。)は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。</p> <p>(1) 建築物等の基準の本文に規定する高さの限度は、商業地域においては13メートル以下とすることができる。</p> <p>(2) 建築物等の基準のア及び(1)の規定は、当該建築物等が公益的施設であって、その公益性、事業地周辺の状況、事業地内の配置計画等を勘案し、やむを得ないものと認められるときは、適用しないことができる。この場合において、当該建築物等が建築物であるときは大規模建築物とみなし、要綱及びこの要領の規定を適用するものとする。</p> <p>(3) 建築物の部分のうち次に掲げる部分の高さは、その合計が3メートルを超えない範囲で建築物等の基準のア及び(1)に規定する当該建築物の高さに算入しないことができる。ただし、高さに参入しない部分のうち、アに掲げる部分は、周囲に植栽を施すこと</p>	<p><b>【解説】建築物等の高さの限度(要綱第4の1の(3)のア)</b>          建築物等の高さは、原則として10m以下とすることとしています。これは、一般的な雑木林の高さが、10~15m程度であることから、建築物等の高さが、周囲の樹林の高さを超えることがないようにして、軽井沢の風景の特徴である樹林と建築物との調和を保つとともに、主要な地点からの浅間山や離山などの特徴的な注視対象物への眺望を確保するため定めたものです。          このため、建築物等の外周が接する最低地盤からの絶対高さを基準としており、建築基準法などの平均地盤からの高さによる制限とは、高さの算定方法が異なりますので、ご注意ください。</p> <p><b>【解説】商業地域の高さの限度(取扱要領第2の3の(1))</b>          軽井沢町では、都市計画区域内の83%を保養地域又は緩衝地域、15%を居住地域又は集落形成地域とし、それ以外の部分に商業地域を集約することにより、その他の地域の自然環境等の保全がされている面があります。このため、商業地域においては、効率的な土地利用ができるよう、高さの限度を13mに緩和しています。同様の理由から階数についても取扱要領第2の3の(6)に商業地域の緩和の取扱いを定めています。</p> <p><b>【運用】高さの算定の例外(取扱要領第2の3の(3))</b>          傾斜地に設ける建築物の場合には、基礎が高くなる場合や部位により基礎の高さが異なる場合があることから、高さの算定の例外を設けています。          また、屋上の施設についても、屋窓や煙突などのよう</p>
--	--	---

<p>イ 外部の色彩、形態その他の建築物等の外観は、その周辺の自然環境並びに風致及び景観と調和するものであること。</p>	<p>その他の方法により、自然環境の保護等に特に配慮するものとし、かつ、当該部分の高さが、当該建築物等の外周が接する最低地盤と最高地盤との高低差を超えるときは、その差を当該建築物等の高さに参加しないことができる当該部分の高さの上限とする。</p> <p>ア 基礎（傾斜地に設けるものに限り、原則として当該部分を屋内的用途に供するものを除く。）</p> <p>イ 屋窓、煙突その他これらに類する屋上部分の施設</p> <p>(4) 建築物等の色彩（屋外及び公衆が屋外から容易に望見できる屋内に施されるものに限り、原則として無彩色及び自然素材の素地の色を除く。）は、アからウまでに掲げる地域の区分ごとに、それぞれアからウまでに定めるとおりとする。ただし、広告物に施す色彩のうち地色（当該広告物の面ごとに、その面に施される色彩のうち最大面積のものをいう。）以外の色彩については、商業地域にあつては彩度8以下とし、その他の地域にあつては彩度6以下とすることができるものとする。</p> <p>ア 保養地域、集落形成地域及び緩衝地域 彩度4以下かつ明度7以下</p> <p>イ 居住地域 彩度4以下</p> <p>ウ 商業地域 原則として彩度4以下</p> <p>(5) 次に掲げる屋外又は屋外から容易に望見できる屋内に設ける広告物（法令又はこれに基づく処分による義務の履行としての設置、表示又は掲出（この号及び第4の8の(4)において「設置等」という。）するもの及び町長がやむを得ないと認めるものを除く。）は、設置できないものとする。</p> <p>ア 建築物の屋上に設置等するもの</p> <p>イ 建築物の屋根に表示するもの</p> <p>ウ のぼり旗、移動式広告物その他これらに類するもの</p> <p>エ 動光、ネオン、高輝度照明その他これらに類するものを用いるもの</p> <p>オ 表示面積の合計が、県広告物規則別表第6に規定する許可及び許可の更新の基準に定める屋外広</p>	<p>に機能上、屋根面から突出するものの、突出する部分が一部であり、支障が少ないものについては、高さの例外を設けています。</p> <p><b>【解説】色彩の基準（取扱要領第2の3の(4)）</b> 自然の緑の彩度は5～6程度であり、建築物等の彩度が5以上になると、背景となる自然と反発しあい、落ち着きがなくなります。また、明度が高すぎるときも、その色が前面に出て、周辺の自然環境等となじみにくくなります。このため、地域毎に彩度と明度の上限を定めています。（マンセル記号の場合：色相 明度 / 彩度） なお、広告物にあつては、一定の視認性が必要とされることから、表示面積の上限を定めたうえで、その他の建築物等とは異なる扱いとしています。 また、木のぬくもりや土の感触といった質感のあるものは、彩度がある程度高い場合であっても、自然と調和するため、自然素材の素地の色は、基準の対象から除くこととしています。ただし、金属類で反射光のある素材は用いることができません。</p> <p><b>【解説】広告物の基準（取扱要領第2の3の(5)）</b> 屋外広告物については、県の屋外広告物条例により制限されていますが、窓ガラスの内側など屋内から屋外に向けて表示される屋内広告物は制限の対象とされていません。しかしながら、これらの屋内広告物が周囲の環境や景観に与える影響は、屋外広告物と変わらないため、屋内及び屋外広告物の表示面積を一括し、同条例に規定する垂直投影面積の1/5以内とするとともに、1事業者が壁面に掲出できる屋外広告物の合計面積を、「軽井沢町で看板を出すときのきまり」における特別規制地域区分図の近隣商業地域及び住居地域は20㎡以内（1基あたり10㎡以内）として取り扱うこととします。 また、建築物の屋根は、自然環境との調和を図るため勾配屋根としていただくこととしています。この調和</p>
---	--	--

<p>ウ 建築物の地階以外の階数は、原則として2階以下であること。</p> <p>エ 建築物の屋根の形態は、勾配屋根で適度な軒の出を有するものとし、その周辺の自然環境並びに風致及び景観と調和するものであること。</p>	<p>カ オに掲げるもののほか、1事業者が掲出する壁面広告物の表示面積の合計が、県広告物規則別表第6の2の第2号に規定する地域においては20㎡を超えるもの</p> <p>(6) 建築物等の基準のウに規定する建築物の階数は、商業地域においては3階以下とすることができる。</p> <p>(7) 建築物等の基準のエに規定する屋根の形態は、ア又はイに掲げる建築物の区分ごとに、それぞれア又はイに定めるとおりとすること。</p> <p>ア 商業地域内に建築するもの 勾配10分の1以上</p> <p>イ アに掲げるもの以外のもの 勾配10分の2以上かつ軒の出50センチメートル以上</p>	<p>を阻害しないよう、屋上や屋根面には広告物を設けないこととしているほか、質感の確保が困難な簡易広告物や自然環境と調和しにくい動きのある光源や彩度や輝度の高い光源を用いないこととしています。</p> <p>また、上方漏れ光が発生しやすい内照式広告物は避け、外照式の場合も上方照射を避けるなどの工夫が必要です。同様の理由から、自動販売機の設置についても十分な配慮が必要です。</p> <p>なお、広告照明については、環境省が定めた光害対策ガイドライン（平成18年12月改訂）や国際照明委員会が策定したCIE150「屋外照明設備による障害光規制ガイド」等に沿って、適切に対応していただくこととしています。また、道路標識の夜間視認性について独立行政法人土木研究所の実験データがあり、道路標識に比べて公益性が低い一般の広告物については、その最適値の下限以下に留めることが望ましいものと考えられます。</p> <p><b>【解説】屋根の形態</b>          (要綱第4の1の(3)のエ、取扱要領第2の3の(7))</p> <p>背景となる山並みや周囲の自然環境との調和を図るため、勾配屋根とすることとしています。</p> <p>このため、屋根勾配が外部から視認できるような意匠とする必要がありますので、パラペット等を設置することはできません。</p> <p>一般的な屋根勾配に関する知見では、勾配の小さな屋根は5度程度の緩いスカイライン（山や建物などの空を背景とした輪郭線）に最も調和し、45度程度の急なスカイラインにも調和しやすく、勾配の大きすぎる屋根は急なスカイラインでは許容されるものの、緩いスカイラインにはなじみにくいとされています。</p> <p>また、傾斜が判別しにくい5度以下の勾配屋根や45度を超える急な勾配も自然環境と調和しにくいとされています。</p> <p>このため、緩いスカイラインに対する最適勾配であり、自然環境とも調和するとされる10分の2（≒11度）以上を基本とし、商業地域については傾斜が判別できる下限に近い10分の1（≒6度）以上としています。</p>
---	--	--



<p>オ 建築確認申請（建築基準法第6条第1項に規定する申請をいう。クにおいて同じ。）を要しない移動式建築物（工事の施工又は公益的な祭典等のため一時的に設置するものを除く。）でないこと。この場合において、トレーラーハウス（車輪を有する移動型住宅で、原動機を備えずけん引車によりけん引きされるものをいう。）にあつては、当該トレーラーハウスの規模、形態その他設置状況から判断して、建築物に該当するものとして取り扱うもの及び該当しないものとして取り扱うものを含む。</p> <p>カ 容積率（建築基準法第52条第1項に規定するものをいう。）は、原則として20パーセント以下であること。</p> <p>キ 建ぺい率（建築基準法第53条第1項に規定するものをいう。）は、原則として20パーセント以下であること。</p>	<p>(8) 建築物等の基準のカに規定する容積率は、アからエまでに掲げる土地の区分ごとに、それぞれアからエまでに定めるとおりとすることができる。</p> <p>ア 居住地域内の土地 200パーセント以下</p> <p>イ 商業地域内の土地 200パーセント以下</p> <p>ウ 集落形成地域内の土地 100パーセント以下</p> <p>エ 緩衝地域内の土地 50パーセント以下（大規模開発行為の事業地である土地にあつては40パーセント以下）</p> <p>(9) 建築物等の基準のキに規定する建ぺい率は、アからエまでに掲げる土地の区分ごとに、それぞれアからエまでに定めるとおりとすることができる。</p> <p>ア 居住地域内の土地 60パーセント以下</p>	<p>また、自然景観と調和するものとするとともに、壁面の汚損を避け良好な景観を維持するため、50cm以上の軒の出がある屋根とすることを基本としています。</p> <p>この場合の軒の出とは、妻面を含む建物全周における壁面から屋根の先端までの距離を指しています。</p> <p>ただし、建築確認申請を必要としない場合については屋根形態の基準の対象外とします。また、既製品のカーポート・車庫・倉庫（車庫・倉庫については第一種低層住居専用地域以外の地域に設置するものに限る）で製品の型番等が示されている床面積50㎡未満のものについては、屋根形態の基準を緩和することができます。</p> <p>【参考】バルコニー及びベランダ(テラス)の取り扱い、複合片流れ形式屋根の軒出の取扱いについては別紙資料（P46～48）をご確認ください。</p>
--	---	---

<p>ク 建築物は、敷地（当該建築物に係る建築確認申請の対象とされる敷地をいう。(4)のエ及びオにおいて同じ。)の境界線からできる限り後退していること。</p>	<p>イ 商業地域内の土地 80パーセント以下                  ウ 集落形成地域内の土地 50パーセント以下                  エ 緩衝地域内の土地（大規模開発行為の事業地である土地を除く。） 30パーセント以下</p> <p>(10) 建築物等の基準のイ及びキの規定にかかわらず、昭和47年10月1日（(10)において「基準日」という。）前において区画の面積が1,000平方メートル未満であった保養地域内の土地（基準日後に新たな分筆又は分割（公共施設とするためのものを除く。）がなされていないものに限る。）は、容積率50パーセント以下、建ぺい率30パーセント以下とすることができる。ただし、建築面積及び延べ面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号に規定するものをいう。）の上限はそれぞれ200平方メートルとし、かつ、良好な生活環境を確保するため、敷地境界線と建築物の水平投影外周線との水平距離を原則として3メートル以上とするものとする。</p> <p>(11) 建築物等の基準のクに規定する後退のうち道路又は鉄道（(11)及び(12)において「道路等」という。）との境界線からの後退は、アからウまでに掲げる地域の区分ごとに、建築物の水平投影外周線と当該境界線との水平距離を、それぞれアからウまでに掲げる距離以上確保するものとする。ただし、事業地周辺の状況、事業地内の配置計画等を勘案してやむを得ないと認められるものは、この限りではない。</p> <p>ア 保養地域 5メートル（当該建築物が大規模建築物であるとき、又は当該道路等が特定道路等であるときは、10メートル（敷地の奥行（後退の起点となる境界線からその他の境界線までの垂直距離のうち最大のものをいう。以下この号において同じ。）が15メートル以上かつ30メートル未満であるときは、その奥行を3で除した距離））</p> <p>イ 居住地域又は集落形成地域 2メートル（当該建築物が大規模建築物であるとき、又は当該道路等が特定道路等であるときは5メートル（敷地の奥行が6メートル以上かつ15メートル未満であるときは、その奥行を3で除した距離））</p> <p>ウ 緩衝地域 5メートル（当該建築物が大規模建</p>	<p><b>【解説】既存敷地の救済（取扱要領第2の3の(10)）</b>                  要綱が施行された昭和47年10月1日前において、要綱に定める敷地面積の最低限度である1,000㎡未満であった既存敷地の救済措置を定めています。この場合において、敷地面積が1,000㎡の場合の延べ面積の上限となる200㎡を超える建築物を建築できることとなるなどの齟齬が生じないように、延べ面積や建築面積の上限も定めています。また、救済措置の適用により、建ぺい率が大きくなると、周辺の環境に及ぼす影響も大きくなるものと考えられるため、敷地境界線から一定の距離を確保することを緩和の際の条件としています。</p> <p><b>【運用】既存敷地における後退距離の緩和（取扱要領第2の3の(11)及び(12)）</b>                  既存の狭小敷地（基準日以降に自己都合による分筆や分割により基準面積未満となったものを除きます。）については、敷地面積に占める後退部分面積の率が基準率を下回らない範囲内で、後退距離の緩和を協議により検討するものとします。                  この緩和の適用の検討にあたっては、道路に面する部分など公益性の高い部分における後退距離の確保を優先するものとします。                  また、緩和により後退距離が減少する箇所においては、できる限り圧迫感や威圧感を低減するため、植栽の工夫などの代替措置をすることとし、やむを得ず公益性の高い部分において緩和する場合においては、これらの代替措置を特に積極的に行うものとします。                  なお、後退距離の緩和を受けた部分においては、できる限り底などによる空中突出に留めるようにすることが望ましいと考えられます。</p> <p>(1) 保養地域内の土地の場合                  ア 基準日 昭和47年10月1日                  イ 基準面積 1,000㎡</p>
--	---	--

築物であるときは10メートル(敷地の奥行が15メートル以上かつ30メートル未満であるときは、その奥行を3で除した距離)

(12) 建築物等の基準のクに規定する後退のうち道路等との境界線以外の境界線からの後退は、ア及びイに掲げる地域の区分ごとに、建築物の水平投影外周線と当該境界線との水平距離を、それぞれア及びイに掲げる距離以上確保するものとする。ただし、事業地周辺の状況、事業地内の配置計画等を勘案してやむを得ないと認められるものは、この限りではない。

ア 保養地域又は緩衝地域 3メートルかつ当該建築物の各部分の高さ(当該部分から、後退の起点となる境界線上の地点を含む水平面までの鉛直距離をいう。)の2分の1

イ 居住地域又は集落形成地域 1メートル

ウ 基準率 50%

(2) 緩衝地域内の土地の場合

ア 基準日 平成19年8月1日

イ 基準面積 500㎡

ウ 基準率 50%

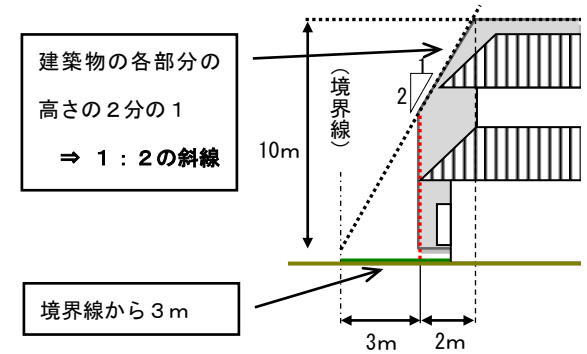
(3) 居住地域又は集落形成地域内の土地の場合

ア 基準日 平成19年8月1日

イ 基準面積 300㎡

ウ 基準率 30%(特定道路等に接するものにあつては35%)

【参考】 保養地域・緩衝地域の隣地後退のイメージ



【解説】 道路からの後退距離(取扱要領第2の3の(11))

沿道への規模の大きな建築物の立地による人工的な印象を緩和するためには、少なくとも沿道に3列程度の植栽帯の確保が望ましいとされていることから、大規模建築物や特定道路等の沿道は、保養地域や緩衝地域においては10メートルの後退を基本とし、大きな敷地面積の確保が難しい居住地域や集落形成地域においては、2列の植栽帯が確保できるよう5mとしています。また、保養地域や緩衝地域のその他の建築物等についても同様の趣旨から5mとしています。

ケ 建築物等は、(8)のアの規定により保存する緑地内に建築するものでないこと。

コ 敷地内に存する樹木をできる限り残存させるとともに、建築物等の周囲に植栽を施し、自然環境の保護等に支障のないものであること。

<p>サ 塀その他の遮へい物はできる限り設けないこととし、やむを得ずこれらを設ける場合は、コンクリートブロック、有刺鉄線等を使用せず、樹木等を活用し、自然環境の保護等に支障のないものであること。</p> <p>シ 公共下水道（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号に規定するものをいう。）の処理区域又は農業集落排水事業（土地改良法（昭和24年法律第195号）第57条の4第1項に規定するものをいう。）の区域以外の区域におけるし尿及び雑排水の処理は、原則として合併処理浄化槽によるものであること。</p> <p>ス 大規模開発行為をした土地の区域において、建築物等の築造をしようとするときは、(8)に規定する要件を備えるものであること。</p> <p>(4) 集合住宅等の基準 集合住宅又は集合別荘（以下(4)において「集合住宅等」という。）を建築しようとするときは、(1)から(3)までに掲げるもののほか、次に掲げる要件を備えるものとする。</p> <p>ア 次に掲げる地域以外の場所に建築すること。</p> <p>(7) 文化財保護に支障を及ぼす地域</p>	<p>(13) 建築物等の基準のサに規定するもののほか、敷地境界線から(11)又は(12)に規定する距離の範囲においては、樹高が10メートルを超える健全な樹木は、原則として保存するものとする。</p> <p>(14) 建築物等の基準のシの規定により設置する合併処理浄化槽の処理水は、原則として敷地内処理するものとし、次に掲げるとおりとする。</p> <p>ア 長野県が定める浄化槽放流水の地下浸透に関する指導基準（昭和62年4月1日付62環第4号長野県生活環境部長通知）によること。</p> <p>イ 当該事業地及びその周辺の状況を勘案し、やむを得ないものと認められるときは、河川等へ放流できるものとする。ただし、当該河川等は、放流水を環境衛生上の支障を生じさせないよう希釈するため十分な流量を有し、かつ、滞留していないものでなければならない。</p> <p>ウ イの規定により河川等に放流するときは、土地利用行為者と当該河川等を管理する関係機関とが、十分協議したものであること。</p> <p>エ 合併処理浄化槽の適正な維持管理が確実に行われるものであること。</p> <p>4 要綱第4の1の(4)の集合住宅等の基準（以下4において「集合住宅等の基準」という。）は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。この場合において、当該建築物が分譲ホテルであるときは、「戸数」とあるのは「客室数」と、「戸」とあるのは「室」と、「住戸」とあるのは「客室」と読み替えるものとする。</p>	<p><b>【解説】後退部分の樹木の保存（取扱要領第2の3の(13)）</b></p> <p>一般的に、雑木林の高さが、10～15m程度であることから、軽井沢町の風景の特徴のひとつである樹林と調和した街並みを保持するため、建築物の高さを原則として10m以下とすることとしています。このため、敷地境界線から後退を求める範囲にある高さが10mを超える樹木は保存することとしています。ただし、樹林を健全な状態に保つためには、適正な管理に努め世代更新をする必要があります。また、10m以下の樹木であっても希少な樹木や地域を特徴付ける樹木がありますので、これらについても、適正な維持管理に努める必要があります。</p>
--	---	--

<p>(イ) 長野県自然環境保全条例（昭和46年長野県条例第35号）第15条に規定する郷土環境保全地域</p> <p>(ウ) 上水道等の水源に支障を及ぼす地域</p> <p>(エ) (ア)から(ウ)までに掲げるもののほか、町長が、自然環境の保護等のため、集合住宅等の建築を抑制する必要があると認める地域</p>	<p>(1) 集合住宅等の基準の(ア)の(エ)の集合住宅等の建築を抑制する必要があると認める地域は、風致地区（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第7号に規定するものをいう。）、国立公園の特別地域（自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定するものをいう。）その他の地域のうち、町長が、軽井沢町自然保護審議会（軽井沢町自然保護審議会条例（昭和48年輕井沢町条例第24号）第1条に規定するものをいう。以下6の(2)において同じ。）の意見を聴き定める地域とする。</p> <p>(2) 建築物の地上部分の水平投影外周線で囲まれる土地と敷地（要綱第4の1の(3)の(ク)に規定するものをいう。次号において同じ。）の境界線との水平距離が、(ア)から(ウ)までに掲げる地域の区分ごとに、それぞれ(ア)から(ウ)までに定める数値以上であること。ただし、事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障がないと認められるときは、第2の3の(11)及び(12)に定める距離を下回らない範囲において、商業地域に建築するものは1メートル以上とし、保養地域又は緩衝地域に建築するもののうち事業地の区域内の集合住宅等の戸数の合計（以下「事業地総戸数」という。）が19戸以下のものは5メートル以上とし、及び居住地域又は集落形成地域に建築するもののうち事業地総戸数が19戸以下のものは3メートル（事業地総戸数が9戸以下のものは2.5メートル）以上とすることができる。</p> <p>ア 保養地域及び緩衝地域 10メートル</p> <p>イ 居住地域及び集落形成地域 5メートル</p> <p>ウ 商業地域 2メートル</p> <p>(3) 敷地の境界線からの水平距離が、(2)の規定により確保すべき距離を2で除した距離の範囲の土地は、緑地として保存又は整備し、保全するものとする。</p> <p>(4) 集合住宅等の住戸(居住地域、商業地域及び集落形</p>	<p>【解説】「緑地として保存又は整備し、保全する」とは原則として緑地部分には、建築物や工作物を設けず緑地部分を保持することをいいます。ただし、宅地部分への出入りのための通路の設置など、必要最小限の点的な利用はやむを得ないものとしています。</p> <p>【解説】「その床面積」とは</p>
---	---	---

<p>イ 配置、規模及び意匠が、事業地及びその周辺地域の自然環境又は風致若しくは景観と調和するものであり、かつ、これらの維持及び保護に有効な計画、施工、管理運営等が行われることが将来にわたり確実なものであること。</p> <p>ウ 事業地の区域内に整備する駐車場に駐車できる車両の数の合計を当該事業地の集合住宅等の住戸の数の合計で除した数が、原則として1以上であること。</p> <p>エ 集合住宅等を建築する敷地の面積を当該集合住宅等の住戸の数の合計で除した面積が、600平方メートル以上であること。ただし、事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障がないと認められるものは、この限りでない。</p> <p>オ 一棟の住戸の数が、19以下であること。この場合において、一敷地に複数の集合住宅等を建築するものであるときは、その規模及び配置が、自然環境の保護等に支障のないものであり、かつ、合理的なものであること。</p>	<p>成地域内における事業地総戸数9戸以下のものを除く。以下(4)において同じ。)は、その床面積(当該住戸の専用部分の面積をいう。以下(4)において同じ。)が72平方メートル以上で、かつ、2以上の居室を有するものであること。この場合において、事業地総戸数が20戸以上のときは、事業地総戸数に0.1を乗じた数(当該数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数)以上の住戸は、その床面積が98平方メートル以上であること。この場合において、当該建築物が分譲ホテルであるときは、炊事のための施設を有しない客室にこの基準を適用しないことができるものとする。</p> <p>(5) 集合住宅等の基準のエの事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障がないと認められるものとは、居住地域、商業地域及び集落形成地域内の土地において集合住宅等を建築する敷地の面積を事業地総戸数で除した面積を、ア又はイに掲げる区分ごとに、それぞれア又はイに掲げる数値以上とするものとする。</p> <p>ア 商業地域内の土地 110平方メートル(事業地総戸数が19戸以下のときは90平方メートル)</p> <p>イ 居住地域又は集落形成地域内の土地 150平方メートル(事業地総戸数が9戸以下のときは120平方メートル)</p> <p>(6) 集合住宅等の基準のオに規定する合理的な規模及び配置とは、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による複数建築物に関する特例の認定を得るものであり、かつ、当該認定に係る各建築物の地上部分の水平投影外周線で囲まれる土地相互の水平距離</p>	<p>ベランダ・バルコニー・パイプスペース・メーターボックス等を含めないものとします。</p>
--	--	---

<p>(5) 営業施設の基準 (1)から(3)までに掲げるもののほか、次に掲げる要件を備えるものとする。</p> <p>ア 配置、規模及び意匠が、事業地及びその周辺地域の自然環境又は風致若しくは景観と調和するものであり、かつ、これらの維持及び保護に有効な計画、施工、管理運営等が行われることが将来にわたり確実なものであること。</p> <p>イ 事業地における駐車場の整備は、(7)又は(イ)に掲げる区分ごとに、それぞれ(7)又は(イ)に定めるとおりとする。</p> <p>(7) 宿泊施設 当該施設の宿泊者のために整備する駐車場に駐車できる車両の数の合計が、原則として当該事業地内の宿泊施設の客室の数の合計以上であること。</p> <p>(イ) 宿泊施設以外の施設 当該施設の営業内容、周辺の交通の状況等を勘案し、良好な生活環境の形成のため、必要と認められる台数を確保するものであること。</p> <p>ウ 宿泊施設は、原則として当該施設内に玄関帳場又はフロントを設けること。</p> <p>(6) 太陽光発電施設の基準 太陽光発電施設（以下この号において「施設」という。）を地上に設置しようとするときは、次に掲げる要件を備えるものとする。</p> <p>ア 施設は、保養地域のうち第一種低層住居専用地</p>	<p>がアからウまでに掲げる地域の区分ごとに、それぞれアからウまでに掲げる数値以上であることとする。</p> <p>ア 保養地域及び緩衝地域 10メートル</p> <p>イ 居住地域及び集落形成地域 5メートル</p> <p>ウ 商業地域 2メートル</p> <p>5 要綱第4の1の(5)の営業施設の基準は、次の各号のとおり取り扱うものとする。</p> <p>(1) 要綱第4の1の(5)の営業施設の基準のウの規定により設置する玄関帳場又はフロントは、次に掲げる要件を備えるものとする。</p> <p>ア 宿泊者の出入りを容易に見通すことができ、かつ、直接面接できる場所に設けられていること。</p> <p>イ 自動車等を利用する宿泊者が降車しないで宿泊者名簿の記載、宿泊料金の受渡し、客室の鍵の授受その他の宿泊に関する手続を行うことができる場所に設けられていないこと。</p> <p>6 要綱第4の1の(6)の太陽光発電施設の基準は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。</p>	<p><b>【運用】 宿泊施設の駐車場（要綱第4の1の(5)のイ）</b></p> <p>事業地及びその周辺の状況からみて、事業地内において客室数分の駐車場を確保することが難しいと認められるときは、客室数の2分の1未満の台数に限り、事業地以外の場所（原則として事業地からの直線距離500m以内）に確保することができるものとします。</p> <p>また、事業地以外の場所に確保する台数のうち、平均的な状況を呈する日における稼働客室数を超える台数は、当該事業者が整備する駐車場以外のものを借り受けて確保することができるものとし、当該駐車場に係る賃貸契約書又は当該駐車場の所有者の承諾書等により、その状況を確認するものとします。</p> <p><b>【参考】 太陽光発電施設の取り扱いについては、別紙資料（P49）もご確認ください。</b></p>
--	--	---

<p>域を除く地域に設置するものであること。</p> <p>イ 施設は、敷地の境界線から原則10メートル以上後退すること。</p> <p>ウ 施設の地上高は、必要最小限とするとともに、太陽光の反射等により周囲に影響が生じるおそれがある場合又は施設の設置後に周囲への影響が認められた場合は、速やかに防眩処理等の対策を講ずること。</p> <p>エ 施設は、原則として周囲に植栽を行うこと。なお、植栽は、周囲に支障とならない程度に境界線から後退させること。</p> <p>オ フェンスの設置に当たっては、色を茶系とし、フェンスと同等の樹高の植栽により周辺景観に配慮すること。ただし、設置する施設の出力が20キロワット未満の場合は、この限りでない。</p> <p>カ 一の土地利用行為における計画敷地の合計面積は、原則として2ヘクタール以下とすること。</p> <p>(7) 物件の堆積の基準 廃棄物、資材その他の物件を堆積するときは、敷地の境界線からできる限り後退し、かつ、道路その他の公共施設から当該物件が容易に望見されることがないように樹木等を用いて遮へいすることにより、自然環境の保護等に支障のないものとする。</p> <p>(8) 大規模開発行為の基準 (1)から(6)までに掲げるもののほか、当該行為が、地域の自然環境の保護等及び生活環境に支障を及ぼすことがないように次に掲げる要件を備えるものとする。</p>	<p>(1) 要綱第4の1の(6)の太陽光発電施設の基準のイに規定する後退のうち、保養地域以外の地域においては5メートル以上とすることができる。太陽光発電施設の設置の面積が1,000平方メートル以下の場合についても同様とする。</p> <p>(2) 太陽光発電施設の設置面積が1,000平方メートルを超える場合は、軽井沢町自然保護審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>7 要綱第4の1の(7)の物件の堆積の基準は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。</p> <p>(1) 敷地の境界線からの後退は、第2の3の(11)及び(12)を準用するものとする。この場合において、「建築物」とあるのは「堆積する物件」と、「当該建築物が大規模建築物」とあるのは「その高さが3メートルを超え、かつ、その面積が1,000平方メートルを超えるもの」と読み替えるものとする。</p> <p>(2) 前号の規定により後退した部分の措置は、第2の3の(13)を準用するものとする。この場合において、「(11)又は(12)」とあるのは「(1)において準用する第2の3の(11)又は(12)」と読み替えるものとする。</p> <p>8 要綱第4の1の(8)の大規模開発行為の基準（以下8において「大規模の基準」という。）は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。</p>	<p><b>【関連】地域の自然環境の保全及び生活環境の維持</b></p> <p>長野県自然環境保全条例においても、大規模開発行為の調整は、良好な自然環境を形成しているもののうち、自然的社会的諸条件からみて、良好な生活環境を維持するため大規模開発の調整を図ることとされており、同条例取扱要領では、条例の趣旨は、開発が当該地域住民の同意を得つつ地域の自然的立地条件に即して、適切な開発が行われるよう配慮しようとするものであるとしています。</p>
--	--	--



<p>ア 現存する植生、地形その他の原状を極力残存させるとともに、急傾斜地や道路の両側を緑地として保存し、保全するものであること。</p>	<p>(1) 大規模の基準のアの現状の残存及び緑地の保存は、アからウまでに掲げる区分ごとに、それぞれアからウまでに定めるとおりとする。</p> <p>ア ゴルフ場（これに類するものを含む。以下8において同じ。） 次に掲げる要件を備えるものとする。</p> <p>(ア) 標高1,600メートル以上の土地においては、形質の変更をせず、現存する樹林を現状のまま残置するものであること。</p> <p>(イ) 現存する樹林は、事業地の面積の40パーセント以上の面積を、原則として現状のまま残置するものであること。この場合において、現存する樹林の面積が事業地の面積の40パーセントに満たないときは、植樹を施すなどの方法により、40パーセント以上の樹林を確保するものであること。</p> <p>(ウ) (イ)の樹林は、原則として、ホールとホールの間又は事業地の周辺部に、20メートル以上の幅をもって、残置又は確保するものであること。</p> <p>(エ) やむを得ず除去する樹林は、事業地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であること。</p> <p>イ スキー場 ゲレンデ、スキーコース等の造成にあたっては、樹林の伐採は最小限にとどめ、特に景観上主要な地区は、林間コースを設定するよう考慮するものとする。</p> <p>ウ 別荘団地 事業地内の次に掲げる土地を、緑地として保存するものとする。</p> <p>(ア) 地形勾配が30度を超える土地</p> <p>(イ) 主要幹線道路（国道、県道、町道、公衆の交通に供する林道及び農道並びに事業地内の主要な道路をいう。第2の6の(3)において同じ。）の路肩からの水平距離が20メートル以内の土地及び主要幹線道路以外の道路の路肩からの水平距離が10メートル以内の土地</p> <p>(ウ) 敷地境界線（道路境界線を除く。）からの水平距離が3メートル以内の土地（保養地域又は緩衝地域に存する土地に限る。）</p>	<p><b>【解説】保存緑地（要綱第4の1の(8)のア）</b></p> <p>「緑地として保存し、保全する」とは、原則として緑地部分には、建築物や工作物を設けず、緑地部分を保持することをいいます。ただし、宅地部分への出入りのための通路の設置や上屋のない駐車場の設置など、必要最小限の点的な利用はやむを得ないものとしています。</p>
---	---	---

<p>イ 土地利用行為に伴い設置される道路、排水施設、し尿処理施設、ごみ処理施設、防災施設等の管理体制が、明確であること。</p> <p>ウ 土地の形質変更及び埋立ては最小限にとどめ、多量な土石の移動を極力避けるものであること。この場合において、やむを得ず土石を移動するときは、段切り、擁壁、水抜の設置等を適切に行い、土石の流出の防止に万全を期するものとする。</p>	<p>(2) 大規模の基準のウの土地の形質変更及び埋立ての制限は、ア又はイに掲げる区分ごとに、それぞれア又はイに定めるとおりとする。</p> <p>ア ゴルフ場 次に掲げる要件を備えるものとすること。</p> <p>(ア) 地形勾配が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及び埋立てを行わないものであること。</p> <p>(イ) 土石の移動量は、8.33万立方メートルにホール数を乗じた数量を超えないものであること。</p> <p>イ スキー場 ゲレンデ、スキーコース等の造成又は索道の架設にあたっては、自然環境の保護等を考慮するものとする。</p> <p>(3) 要綱に定めるもののほか、アからエまでに掲げる区分ごとに、それぞれアからエまでに定めるとおりとする。</p> <p>ア ゴルフ場 次に掲げる要件を備えるものであること。</p> <p>(ア) ゴルフ場利用者以外の者の安全を確保するため、主要幹線道路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、その間ではできる限り樹林帯とするものであること。</p> <p>(イ) 建築物の水平投影外周線と道路の路肩との水平距離が、10メートル（主要幹線道路にあつては20メートル）以上離れていること。</p> <p>イ スキー場 次に掲げる要件を備えるものであること。</p> <p>(ア) 建築物は、建ぺい率を20パーセント以下とするとともに、一棟当たりの建築面積を2,000平方メートル以下とするものであること。</p> <p>(イ) 建築物の水平投影外周線と道路の路肩との水平距離が、10メートル（主要幹線道路にあつては20メートル）以上離れていること。</p> <p>ウ 遊園地 次に掲げる要件を備えるものとする。</p>	
--	---	--

<p>2 環境保護対策</p> <p>(1) 廃棄物に係る基準</p> <p>ア 事業地に係る廃棄物は、土地利用行為者の責任において、事業地内に保管場所を設け、適正に保管するとともに、収集運搬業者に委託し、又は自ら廃棄物処理施設に搬入し、適正に処分すること。</p> <p>イ 廃棄物の自己処理並びに資源化及び再利用を積極的にを行い、廃棄物の減量に努めること。</p>	<p>(ア) 事業地の周辺部は、修景、植栽を行うものとし、建築物等は境界と近接しないものであること。</p> <p>(イ) 拡声器の設置にあたっては、周囲の環境に支障を及ぼさないよう考慮するものであること。</p> <p>エ 別荘団地 次に掲げる要件を備えるものとする</p> <p>こと。</p> <p>(ア) 分譲地の造成に係る建築物等は、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こと。</p> <p>(イ) 建築物の建築にあたり、樹林を可能な限り残存させ、当該建築物が周囲の風致又は景観と調和するよう積極的に修景植栽を行うものであること。</p> <p>(4) 大規模開発行為の実施に伴い設置等する広告物（屋外又は公衆が屋外から容易に望見できる屋内に設けるものに限り、法令又はこれに基づく処分による義務の履行として設置等するものを除く。）は、次に掲げる要件を備えるものであること。</p> <p>ア 建築物の屋上に設置等するものでないこと。</p> <p>イ 建築物の壁面に直接表示するものでないこと。</p> <p>ウ 地色の彩度が4以下であり、かつ地色以外の色の彩度が6以下であること。</p> <p>(環境保護対策の基準の取り扱い)</p> <p>第3 事業地に係る廃棄物の処理は、要綱第4の2の(1)に規定するもののほか次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 廃棄物の分別は、町が定めた方法により行うものとする。ただし、搬入する廃棄物処理施設において、別に定める適切な方法があるときは、この限りではない。</p> <p>(2) 廃棄物の容器は、町の指定袋（軽井沢町廃棄物の処理及び清掃に関する条例施行規則（昭和47年輕井沢町規則第7号）第2条に規定するものをいう。）を用いるものとする。</p> <p>(3) 1戸建ての住宅から排出されるものは、当該住宅の存する地区に係る町が指定する場所に排出するものとする。</p>	
--	---	--

(2) 地下水の利用の基準 地下水の利用は、軽井沢町地下水保全条例（平成24年輕井沢町条例第21号）に定めるもののほか、その目的に照らし、その他の方法によることが困難であり、かつ、その利用が適当と認められるものに限るものとし、次の要件を備えるものとする。

ア 公共用上水道等の水源に影響を及ぼさない地域で取水するものであること。ただし、その利用がやむを得ないものと認められるときは、渇水期における揚水試験により、その影響範囲を調査し、公共用上水道等の水源との相互干渉の少ない地点において取水できるものとする。

イ 湧水又は河川を利用する者に支障を及ぼすおそれがないものであること。

ウ 既存の水道施設の水量、水質その他の原状の維持に支障がないよう水源の周辺の原状の保護その他の措置を講じるものであること。この場合において、水道施設の水平投影外周線に囲まれた土地からの水平距離が30メートル以内の土地に建築物等を築造しようとするときは、あらかじめ、当該水道施設の管理者と協議したものであること。

(3) 良好な生活環境の保持の基準

ア 保養地域には、高音又は臭気等を発し、周囲の静穏又は清涼な環境を損なうおそれのある施設及び不特定多数の者の利用を目的とする施設の設置を避け、当該地域の良好な生活環境を保持すること。

(4) 町が定めた排出時間等を遵守し、廃棄物が野生動物の餌とならないよう適切に処理するものとする。

(5) 生ごみ（一般廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第2項に規定するものをいう。）を除く。）は、汚泥再生処理センターその他の処理施設への搬入又はその他の方法により再資源化に努めるものとする。

(6) 資源化又は再利用が困難なため、やむを得ず廃棄物として処理するものは、生ごみ処理機等を活用し、廃棄物の減容及び減量に努めるものとする。

<p>イ 夏期における建設工事その他の事業地周辺の静穏の確保に支障を及ぼすおそれのある行為を自粛し、良好な生活環境の保持に努めること。</p> <p>(4) 大規模開発行為の基準 事業地及びその周辺の良</p>	<p>2 要綱第4の2の(3)のイの夏期における建設工事その他の事業地周辺の静穏の確保に支障を及ぼすおそれのある行為（以下2において「建設工事等」という。）の実施の自粛の取り扱いは、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 7月25日から8月31日までの間は、原則として建設工事等は実施しないものとする。ただし、事業地周辺の状況、工事の内容等を勘案し、実施することがやむを得ないと認められるもの（杭打工事その他の騒音又は振動を生ずるもの及びクレーン車その他の大型工事用車両の移動を伴い、周辺の交通に支障を及ぼすおそれのあるものを除く。）のうち、土地利用行為者が、あらかじめ、町民等、近隣の土地所有者等その他の当該工事等の実施によりその生活環境に支障を及ぼすおそれのある者の理解を得たものについては、午前9時から午後4時までの間に限り、実施することができるものとする。</p> <p>(2) 土地利用行為者は、前号のただし書きの規定により、条例第7条第1項の規定による協議をした土地利用行為に係る建設工事等を、やむを得ず行おうとするときは、あらかじめ、その旨を町長に届け出るものとする。</p>	<p><b>【関連】 保養地域における静穏の確保</b> 善良なる風俗を維持するための要綱により、保養地域内の静穏を保持するため、自己所有地以外の場所における次の行為が禁止されています。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・自動車等の長時間駐車、自動車による宿泊</li><li>・自動車等のエンジンを不要に長く始動したまま停車すること。</li><li>・自動車等を集団で走行し、不要な警笛を鳴らし高音を発すること。</li><li>・携帯ラジオ等による高音を発したり、大声を出したりして付近の静穏や風紀を乱すこと。</li></ul> <p><b>【関連】 公序良俗の保持</b> 善良な風俗を維持するための要綱により、町内全域において、次の行為が禁止されています。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・極端に露出した服装や室内着での外出</li><li>・著しく悪臭を発散させ、又は騒音を発し、或いは大声を出すなどの行為</li><li>・公園、公共広場等を集団で占拠して、他の利用者に迷惑をかける行為</li><li>・その他公序良俗に反し、風紀を乱す行為</li></ul> <p><b>【解説】 実施することがやむを得ない建設工事等</b> (取扱要領第3の2の(1)) 事業地周辺の状況、工事の内容等を勘案し、実施することがやむを得ないと認められるものとは、非常災害のため必要な応急措置として行うものや公共上下水道、電気供給、電気通信等の公益性の高い生活基盤の維持のため必要不可欠なものを想定しています。</p>
---	--	---

<p>                 3 文化財等保護対策                  事業地及びその周辺に文化財若しくは史跡又はこれらに準ずる巨樹若しくは古木が存するときは、あらかじめ、教育委員会と協議すること。             </p> <p>                 (説明の対象者)                  第5 規則第6条で規定する説明の対象者は、次に掲げるとおりとする。                  (1) 規則第6条第1項第1号から第4号までの対象者は、土地所有者等とする。                  (2) 規則第6条第1項第5号及び第6号の対象者は、境界線に接する土地にあっては町民等及び土地所有者等とし、境界線に接する土地以外の土地にあっては居住を目的とする建築物に係る権利を有する者とする。             </p>	<p>                 (文化財等保護対策の基準の取り扱い)                  第4 要綱第4の3の協議は、次の各号に掲げる方法により行うものとする。                  (1) 既存文献等により、事業地及びその周辺における文化財若しくは史跡又はそれらに準ずる巨樹若しくは古木（以下第4において「文化財等」という。）の有無を、あらかじめ、確認するとともに、保全すべき文化財等の有無を教育委員会に確認し、当該文化財等の保全方法について協議すること。                  (2) 土地利用行為に着手した後に、事業地の区域内において新たな文化財等が確認されたときは、現状を変更する事なく、速やかに、教育委員会と協議し、その指示に従うこと。             </p>	<p> <b>【解説】 地域住民等との協議・調整</b>                  (条例第8条、規則第6条、要綱第5)                  土地所有者等の相互関係（相隣関係）や周辺地域との調和などについて、諸法令や要綱等に定めるもののほか、その地域独自の慣習等を考慮し、良好な環境を確保するための相互扶助的な事前調整を行っていただくものです。                  なお、これらの事前調整に町が直接関与することは適当ではないため、当事者間の調整に委ねることとしており、町では、事業者に近隣との協議経過書の提出を求めることにより、その内容を確認することとしています。                  協議範囲の起点となる事業地の境界線については、事業者本人が対象者となるなどの齟齬が生じないようにするため、事業地に隣接する土地を事業者本人が所有する場合や、事業者に関連する方が所有者である場合には、その隣接地も事業地の一部とみなして、協議範囲を定めることとしています。                  また、土地所有者等が遠隔地に居住しており、直接協議することが難しい場合は、郵送による協議としていただくことも可能ですが、この場合には、配達証明などにより、相手方に確実に到達したことや相手方からの返信などにより、意思確認が完了している状況を確認させていただくこととしています。             </p>
---	---	--

<p>(土地利用行為計画策定等)</p> <p>第6 土地利用行為計画の策定は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 条例第7条第1項の土地利用行為協議書を提出しようとするときは、あらかじめ、第5に規定する説明の対象者に対し、当該土地利用行為協議書に係る土地利用行為の内容を説明し、これらの意見を尊重するとともに、これらの理解を得るため、十分な協議及び調整を行うこと。</p> <p>(2) 条例第7条第1項の土地利用行為協議書を提出しようとするときは、あらかじめ、事業地が存する地域に係る区長に対し、当該土地利用行為協議書に係る土地利用行為の内容を説明すること。</p>	<p>(土地利用行為計画の策定の方法等)</p> <p>第5 要綱第6の(2)の規定にかかわらず、次の各号に掲げる土地利用行為以外のものをしようとする者は、区長に対する説明を省略することができるものとする。</p> <p>(1) 大規模開発行為であるもの</p> <p>(2) 大規模建築物の建築</p> <p>(3) (1)及び(2)に掲げるもののほか、町長が、土地利用行為者による区長に対する説明を行う必要があると認めるもの</p> <p>2 条例第7条第1項の規定による土地利用行為協議書の提出を必要とする土地利用行為が、収容人数100人以上の宿泊施設に係るものであるときは、土地利用行為者が、あらかじめ、当該施設に係る事業者組合その他の関係団体と協議するものとする。</p>	<p><b>【解説】 継続事業等の取り扱い</b> (条例第7条第3項、取扱要領第5)</p> <p>単体では協議書の提出が必要な規模に満たないものであっても、一体的又は継続的に行われ、全体の規模が協議書の提出が必要な規模を超える場合は、相当程度の環境への影響が見込まれることから、協議書提出対象とすることとしています。この場合、事業者が異なる場合であっても、一体的又は継続的なものであると認められるものは、連名による協議書の提出が必要となる場合がありますので、ご注意ください。</p> <p><b>【解説】 大規模建築物 (取扱要領第5の1の(2))</b></p> <p>大規模建築物は、県が定めた浅間山麓景観育成重点地域景観計画における大規模建築物に準じています。同計画では、「高さ13mを超える建築物」と「建築面積が1,000㎡を超える建築物」を大規模建築物としていますが、軽井沢町の区域では、13mを超える建築物は原則として建築できないため、高さの規定はしていません。</p> <p>ただし、取扱要領第2の3の(2)の規定により「やむを得ず13mを超えることとなる公益的施設」は、大規模建築物とみなすこととしており、実質的には県の景観計画における大規模建築物と同一としています。</p> <p><b>【解説】 事業者組合その他の関係団体</b> (取扱要領第5の2)</p> <p>事業者組合その他の関係団体とは、軽井沢旅館組合、軽井沢ペンション組合、軽井沢観光協会等の団体を指し</p>
---	---	---

<p>(協議終了確認書の縦覧) 第7 町長は、協議終了確認書を通知したときは、これに係る土地利用行為の実施計画の概要を公衆の縦覧に供するものとする。</p> <p>(自然保護協定の締結) 第8 実施しようとする土地利用行為が、大規模開発行為であるときは、あらかじめ町長と、自然環境の保護上の支障の防止、植生の回復その他の自然保護のために必要な事項を内容とする自然保護協定を締結すること。</p> <p>(土地利用行為に係る標識の設置) 第9 事前協議を終了した土地利用行為に係る工事を実施しようとするときは、当該工事が完了するまでの間、事業地の区域内の見やすい位置に当該協議対象土地利用行為の種類、規模、これに係る工事の概要及び完了予定日並びに土地利用行為者又はその代理者の連絡先を記載した標識を設置すること。ただし、建築基準法第89条第1項の規定による確認の表示がなされた場合は、この限りでない。</p> <p>(権利の移動) 第10 実施しようとする協議対象土地利用行為に係る権利を移動しようとするときは、当該移動に伴い新たに権利を有することとなる者(以下「取得者」という。)が、第4に掲げる基準を遵守することを当該権利の移動の条件とし、取得者がその旨理解したことを、書面の提出を求めることにより確認すること。この場合において、取得者は、その権利の移動をしたときは、速やかに、その旨を町長に届け出るとともに、当該土地利用行為に係る義務を履行し、及びその責めを負うこと。</p>	<p>3 要綱第7の縦覧は、当該事業の種類、規模、場所、着手予定日及び完了予定日を記載した書面を役場に備えて行うものとする。</p> <p>4 要綱第8に規定する自然保護協定は、当該協定の対象となる土地利用行為が保養地域又は緩衝地域内の土地で行われるものであるときは、長野県知事及び町長と長野県自然環境保全条例(昭和46年長野県条例第35号)第23条に規定する自然保護協定を締結するものとし、それ以外のものであるときは、同条の規定に準じて町長と自然保護協定を締結するものとする。</p> <p>5 条例第7条第1項の規定による土地利用行為協議書の提出を必要とする土地利用行為が、大規模開発行為であるときの事業地に係る権利の移動は、要綱第10に規定するほか、次に掲げるとおりとする。 (1) 土地利用行為者は、事業地に係る権利の移動をしようとするときは、あらかじめ、事業地を区域とし、かつ、要綱第4に掲げる自然保護対策基準に係る事項を内容とする景観協定(景観法(平成16年法律第110号)第81条に規定するものをいう。)又は建築協定(建築基準法(昭和25年法律第201号)第69条に規定するものをいう。)を締結するものとする。 (2) 土地利用行為者は、取得者(要綱第10に規定する</p>	<p>ます。</p> <p><b>【解説】自然保護協定(要綱第8、取扱要領第5の4)</b> 自然保護協定は、地域の実情に即し自然保護に留意した開発を行うためのものであり、行為の行われる地域の特殊性に十分配慮しつつ、最善の自然保護対策及び必要な安全対策が講じられるよう措置するものとされています。 具体的な協定の内容は、長野県自然環境保全条例取扱要領(昭和54年制定)の別表第3に掲げる事項のうち必要なものについて当事者の間で協議し、締結することとされています。</p> <p><b>【解説】事業地に係る権利の移動に関する基準(要綱第10、取扱要領第5の5)</b> 将来に亘り、良好な環境を保持していただくため、別荘地の分譲などの事業に係る権利の移動に際して、要綱や取扱要領の内容を十分周知していただくこととしています。 また、当該事業が、大規模開発行為であるときは、土地の譲渡後においても良好な環境を保持していただけるよう、景観協定や建築協定を締結していただくこととしています。 なお、事業の一環として権利の移動を行うのではなく、事業そのものを譲渡する場合には、譲渡を受け事業を承</p>
--	--	--



<p>(公共施設の維持管理)</p> <p>第11 土地利用行為に係る公共施設の維持管理を適切に行うため、管理（保安管理を含む。）体制を整備し、自然保護対策、環境保護対策その他の対策を積極的に推進すること。</p> <p>(自然保護対策会議の設置)</p> <p>第12 条例、規則及びこの要綱の適切かつ公正な運用を行うことにより、自然環境の保護等を推進するため、副町長を長とし、関係課の課長、係長その他の職員で構成する自然保護対策会議を設けるものとする。</p> <p>軽井沢町の自然保護対策要綱</p> <table><tr><td>昭和47年10月1日</td><td>告示第13号</td></tr><tr><td>改正 昭和48年11月1日</td><td>告示第14号</td></tr><tr><td>〃 昭和49年3月1日</td><td>告示第4号</td></tr><tr><td>〃 平成8年9月25日</td><td>告示第14号</td></tr><tr><td>〃 平成13年1月6日</td><td>告示第43号</td></tr><tr><td>〃 平成13年12月5日</td><td>告示第27号</td></tr><tr><td>〃 平成16年8月27日</td><td>告示第26号</td></tr><tr><td>〃 平成17年12月19日</td><td>告示第76号</td></tr><tr><td>〃 平成19年3月27日</td><td>告示第25号</td></tr><tr><td>〃 平成19年7月31日</td><td>告示第51号</td></tr><tr><td>〃 平成22年9月1日</td><td>告示第43号</td></tr><tr><td>〃 平成25年5月10日</td><td>告示第31号</td></tr><tr><td>〃 平成29年12月1日</td><td>告示第37号</td></tr></table>	昭和47年10月1日	告示第13号	改正 昭和48年11月1日	告示第14号	〃 昭和49年3月1日	告示第4号	〃 平成8年9月25日	告示第14号	〃 平成13年1月6日	告示第43号	〃 平成13年12月5日	告示第27号	〃 平成16年8月27日	告示第26号	〃 平成17年12月19日	告示第76号	〃 平成19年3月27日	告示第25号	〃 平成19年7月31日	告示第51号	〃 平成22年9月1日	告示第43号	〃 平成25年5月10日	告示第31号	〃 平成29年12月1日	告示第37号	<p>ものをいう。(3)及び(4)において同じ。)に対し、(1)の協定の内容を、書面を交付する方法により説明するものとする。</p> <p>(3) 土地利用行為者は、取得者に対し、分譲区画とされるべき土地と保存緑地とされるべき土地との区分を、図面をもって明示するものとする。</p> <p>(4) 土地利用行為者は、取得者に対し、取得する区画は原則として再分割してはならないことを事業地に係る権利の移動の条件とし、取得者がその旨理解したことを書面の提出を求める方法により確認するものとする。</p> <p>軽井沢町の自然保護対策要綱取扱要領</p> <table><tr><td>平成8年10月1日</td><td>適用</td></tr><tr><td>改正 平成14年1月1日</td><td>適用</td></tr><tr><td>〃 平成16年8月30日</td><td>適用</td></tr><tr><td>〃 平成17年12月19日</td><td>適用</td></tr><tr><td>〃 平成19年8月1日</td><td>適用</td></tr><tr><td>〃 平成22年10月1日</td><td>適用</td></tr><tr><td>〃 平成27年4月1日</td><td>適用</td></tr><tr><td>〃 平成29年12月1日</td><td>適用</td></tr><tr><td>〃 令和2年6月22日</td><td>適用</td></tr></table>	平成8年10月1日	適用	改正 平成14年1月1日	適用	〃 平成16年8月30日	適用	〃 平成17年12月19日	適用	〃 平成19年8月1日	適用	〃 平成22年10月1日	適用	〃 平成27年4月1日	適用	〃 平成29年12月1日	適用	〃 令和2年6月22日	適用	<p>継じた方から、町にその旨のご報告を頂くこととしていきますので、ご注意ください。</p> <p><b>【解説】 保存緑地</b></p> <p>保存緑地とは、取扱要領第2の8の(1)の規定により保存する緑地をいいます。</p>
昭和47年10月1日	告示第13号																																													
改正 昭和48年11月1日	告示第14号																																													
〃 昭和49年3月1日	告示第4号																																													
〃 平成8年9月25日	告示第14号																																													
〃 平成13年1月6日	告示第43号																																													
〃 平成13年12月5日	告示第27号																																													
〃 平成16年8月27日	告示第26号																																													
〃 平成17年12月19日	告示第76号																																													
〃 平成19年3月27日	告示第25号																																													
〃 平成19年7月31日	告示第51号																																													
〃 平成22年9月1日	告示第43号																																													
〃 平成25年5月10日	告示第31号																																													
〃 平成29年12月1日	告示第37号																																													
平成8年10月1日	適用																																													
改正 平成14年1月1日	適用																																													
〃 平成16年8月30日	適用																																													
〃 平成17年12月19日	適用																																													
〃 平成19年8月1日	適用																																													
〃 平成22年10月1日	適用																																													
〃 平成27年4月1日	適用																																													
〃 平成29年12月1日	適用																																													
〃 令和2年6月22日	適用																																													

〃 令和2年6月12日 告示第25号