

軽井沢町旧軽井沢 テニスコート周辺 地区 景観育成住民協定

私たちは、軽井沢町旧軽井沢の歴史と景観を守るため、長野県景観条例(平成4年3月19日条例第22号)第32条(景観育成住民協定)及びこれに基づく長野県景観育成住民協定認定要綱(平成4年8月17日告示第559号)に基づき、以下の協定を締結する。

(目的)

第1条 この協定は、第3条に定める景観協定区域内における建築物、工作物および開発等に関する事項について、「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」(以下「条例」という)および同施行規則、「軽井沢町の自然保護対策要綱」(以下「要綱」という)および同取扱要領等の厳格な適用を図るとともに、さらにそれらの基準を定め、旧軽井沢の歴史と景観を守ることを目的とする。

(名称)

第2条 この協定の名称は、軽井沢町旧軽井沢 テニスコート周辺 地区景観育成住民協定(以下「協定」という)とする。

(対象区域)

第3条 協定の対象区域は、軽井沢町旧軽井沢 テニスコート周辺 地区 の別図に示す区域とする。

(自然・景観の継承)

第4条 前条に規定された区域内に土地、建物を所有する、地上権を保有する、または賃借権を有する、当協定の参加者は、旧軽井沢の美しく豊かな自然・景観が、人々にとっての貴重な共通の財産であり、将来の世代に引き継がれなければならない社会的共通資本であることを深く認識し、適切に保全・育成する責務を果たしていくように努める。

(建物、敷地等に関する規則)

第5条 協定区域内の建物、工作物、開発、および敷地の状況等は、以下によるものとする。

- 1 建築物の建築面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合の最高限度は、10分の2とする。また、事業者は町(又は景観育成住民協定運営委員会)と協定を結ぶ事によって10分の3に緩和する事ができる。
ただし、昭和47年10月1日(「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土地は最高限度を10分の6とする。
ただし、既に協定締結前に都市計画法上の建蔽率・容積率の基準で建物を建てていた場合、その建物の建て替え時には上記は適用されない。

建築物が集合住宅等の場合は、1戸当りの敷地面積は600㎡/戸とする。また隣棟間隔は10mとする。ただし、近隣商業地域にあつてはこの限りではない。

- 2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、10分の2とする。また、事業者は町(又は景観育成住民協定運営委員会)と協定を結ぶ事によって10分の5に緩和する事ができる。
ただし、昭和47年10月1日(「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土地は最高限度を10分の20とする。

- 3 土地の分譲又は分割(分筆を伴わないものを含む)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。
- 4 建築物は一戸建専用住宅とし、必要以上の延べ面積となる建築は避けるものとする。ただし、近隣商業地域にあってはこの限りではない。
- 5 建築物の階数は2以下とする。
- 6 建築物の高さは、原則として10メートル以下とする。高さの算定は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。
- 7 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ならびに風致および景観と調和するものとし、また質素を尊び華美を避けるものとする。特に旧中仙道沿いの建物にあっては、改築・新築に際し宿場町としての雰囲気損ねない事に考慮するものとする。洗濯物は戸外で干す場合はなるべく人目に触れないようにする。
- 8 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とする。
- 9 皆伐あるいはそれに近い樹木の伐採はしないこととする。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。ただし、建築物の建設のため、樹木を伐採する場合は、必要な最小限度の伐採にとどめ、既存の植生に合う樹木を代わりに植栽し景観を維持する。
- 10 「条例」および同施行規則に準じ、木竹の伐採(面積が300平方メートルを超えるもの)は必ず軽井沢町と事前協議をおこなう。また、「要綱」および同取扱要領に準じ、境界線から後退を求められ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。
- 11 樹木の種類については、在来種の使用に努める(別表参照)。植栽は、道路面に面する部分に重点的に配置する、道路側にガレージを設けるときは有効な植栽スペースの確保に特に配慮する等、植栽のバランスを考慮する。
- 12 敷地内の駐車場や通路でのアスファルト舗装は避け、浸透性のある材質のものを使用する。敷地内の駐車場や通路の敷地面積に対する割合は10分の1以内を目途とする。
- 13 敷地境界については、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、樹木等を活用し、自然景観に同化するように配慮する。石組み等を設ける場合は浅間石を使用することとする。
- 14 夜間の建物、樹木等へのライトアップは行わない、また、動光もしくは点滅する光源、小型光源を用いたイルミネーション等は使用しないこととする。軽井沢の夜の暗さを大切に、晴れた夜空に星が良く見えるために、不必要に明るい、あるいは輝度の高い戸外の照明や漏れ光を避けるようにする。
- 15 騒音については、環境基本法(平成5年法律第91号)第16条第1項の規定に基づく騒音に係る環境基準に準じて、敷地の境界において、特に静穏を要する療養施設、社会福祉施設等が集合して設置される地域と同様のAA基準での静穏を目途とし、昼夜保持することとする。具体的には敷地の境界において昼間(午前6時から午後10時まで)は50デシベル以下、夜間(午後10時から翌日の午前6時まで)は40デシベル以下に保つ事とする。特に空調関連設備等を敷地内に設置

する場合は、外部への騒音が発生しないようにする。
ただし、従来より非日常的に行われている作業や行事に伴って発生する音に関しては、適用外とする。

- 16 その他の点は、「軽井沢町景観育成ガイドライン」、「条例」および同施行規則、「要綱」および同取扱要領において保養地区について定められた取扱を遵守する。

(権利の継承)

第6条 協定の施行日以降、当協定の対象となる権利を継承した者は、当協定の下での責務を継承することとする。
権利の継承に際しては現権利者はそのことを継承予定者に対して十分に説明するものとする。

(運営委員会)

第7条 この協定を運営するため軽井沢町旧軽井沢 テニスコート周辺 地区景観育成住民協定運営委員会(以下「委員会」とする)を設置する。

- 2 委員会は次の役員で構成する。

委員長	1名
副委員長	1名
委員	若干名
会 計	1名

- 3 委員は協定に合意したもの(以下「協定者」という)の互選とする。
- 4 委員長は委員の互選とし、委員会運営のための事務を総括し、協定者を代表する。
- 5 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 6 副委員長は委員長に事故あるときこれを代理する。
- 7 委員長、副委員長以外の委員に、協定者の過半数の合意により、協定者以外の有識者を専門委員として選任することが出来る。
- 8 協定者は、委員会の運営に協力しなければならない。
- 9 委員会と協定者との連絡は、基本的には電子メールによるものとし、必要に応じ郵送等によることとする。
- 10 委員会主催の協定者全体を対象とした会合では、インターネットを介したウェブ会議も正式会合として許容されるものとする。
- 11 委員会は、委員会の運営に必要な年会費を協定者に求めることができることとする。
- 12 協定書発効の日から委員会が発足するまでの間は、XXXX が委員長を代行する。

(委員の任期)

第8条 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。

- 2 委員は再任されることができる。

(違反者の措置)

第9条 第5条の規定に違反した者(以下「違反者」という。)があった場合、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対して違反行為の停止等を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設けて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2 前項の請求があった場合においては、違反者はこれに従わなければならない。

(届出の義務)

第10条 協定区域内において建築物を新築、増築、改築、移転(以下「建築等」という。)する場合には、建築基準法(昭和25年法律第201号、以下「法」という。)第6条又は法第6条の2に基づく確認申請を行う前に委員会に対して事前協議を行った上で、委員会に届出を行い、委員会の承認を得なければならない。

2 土地の所有者等は、所有権および建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員会に届け出なければならない。

(会計年度)

第11条 当協定の会計年度は、4月1日より3月31日までとする。

(年次総会)

第12条 委員長は年次総会を会計年度期間終了後、3か月以内に開催することとする。協定者に対する開催通知は、開催の2週間前までに行うこととする。年次総会は、前会計年度最終日現在の協定者数の2分の1以上の参加もしくは委任、議決権行使によって成立する。

(協定の変更ならびに廃止)

第13条 協定にかかる建築物の基準、有効期間および協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは協定者の3分の2以上の合意をもってその旨を定め、長野県知事に届出をしなければならない。

2 協定区域の変更をする場合は協定者に通知の上、長野県知事に届け出をしなければならない。

3 協定を廃止しようとする場合は、協定者の3分の2以上の合意をもって行なうものとする。

(適用除外)

第14条 協定の認定の公表があった日前に現に存する、土地、建築物、または現に建築等、修繕若しくは模様替等の工事中の建築物及び工作物等については、この協定の規定は適用しない。但し、第5条の各項の規定については、その趣旨を最大限に尊重し、対応をしてゆくものとする。

(景観協定への加入)

第15条 景観協定の区域内の土地の所有者及び建物の所有を目的とする地上権又は借地権を有する者は、協定の認定等の公表のあった日以降、委員会の承認があれば、本景観協定に加入することができる。

2 景観協定に隣接する地で区域外の土地の所有者及び建物の所有を目的とする地上権又は借地権を有する者は、協定の認定等の公表のあった日以降、委員会の承認があれば、本景観協定に加入することができる。委員会は、かかる加入による地区変更を長野県に届出をしなければならない。

(有効期間)

第16条 協定の有効期間は、令和4年6月1日から10年間とし、有効期間が終了する前に土地の所有者等の3分の2以上が協定の廃止について文書をもって申し出をしない時は、さらに10年間延長するものとし、以後の期間満了においても同様の取扱とする。

2 協定は、長野県知事の認定の公告があった日以降において区域内の権利者となった者に対しても、その効力を有する。

(補則)

第17条 協定に規定するもののほか委員会の運営組織、議事、運営費用ならびに委員に関して必要な事項は別に定める。

附 則

- 1 この協定書は、令和4年6月1日を施行日とする。
- 2 この協定書は、これを3部作成し、1部を長野県知事に、1部を軽井沢町長にそれぞれ提出し、1部を委員長が保管しその写を協定者全員に配布する。

以上のとおり軽井沢町旧軽井沢 テニスコート周辺 地区景観育成住民協定 を締結する。

令和4年6月1日 XXXX 印