

## 軽井沢町旧軽井沢 XX 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 XX 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 XX 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。
- 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。
- 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1000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。
- 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。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し、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

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。

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 XX 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1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的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1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 ×× 地区景観育成住民協定 を締結する。

令和4年1月1日 XXXX 印

別 表

2022, 1月 1/4

(有)しいある倶楽部 鈴木美津子作成

無断転載を禁じます

【軽井沢の気候（寒冷地）景観に合うおすすめの樹木】

自然環境に強い影響を与える外来種は避けましょう(サトウカエデ、ニセアカシヤ、ブツレア等)

|   | 樹 木 名   | 樹 高    | 分 類     | 花 色 花 期  | 特 長  |
|---|---------|--------|---------|----------|--|
| 高木類→高木の新たな植栽は高価で技術を要します。<br>自生樹木が在りましたら出来るだけ残しましょう。 |         |        |         |          |  |
| 1   | アカマツ    | 30～50m | 高木      |          | 実は翌年の秋に熟す 松の実は小鳥やリスの好物<br>松の根は地中に強く広がります。赤松の大木が既存でありましたら貴重な財産<br>です。伐採しない努力を。                          |
| 2   | モミ      | 35～40m | 常緑針葉高木  |          | 日本固有種 実生でよく増える モミの実は小鳥やリスの好物<br>新たに植栽の場合は大木になりますので地形、方角を考慮して。既存の大木が<br>ありましたら近隣の日照も考慮して。枝透かしなどで解決できます。 |
| 3   | カツラ     | 20～30m | 落葉高木    | 紅紫色 4～5月 | 雌雄異株 準絶滅危惧Ⅱ類(UV) 秋は黄葉<br>ハート形の葉がかわいい。落ち葉は甘い香りがする   |
| 4   | ハルニレ    | 20～30m | 落葉高木    | 黄緑色 3～5月 | 別名→ニレの木 秋は紅葉<br>寒冷地に育つ。紅葉が美しい。   |
| 5   | ケヤキ     | 20～30m | 落葉高木    |          | 秋は黄色から赤色へと紅葉<br>自然の樹形と 枝ぶりを楽しむ。盆栽仕立てに人気。   |
| 6   | オオヤマサクラ | 15～25m | 落葉高木    | 淡紅色 4～5月 | 別名→ベニヤマサクラ 赤紫の実<br>寒さに強い。桜が育ちにくい軽井沢でも可能。花と秋の紅葉も美しい。  |
| 7   | コナラ     | 15～20m | 落葉高木    |          | どんぐりの実<br>自然林の代表。若葉は銀色に光り美しい。  |
| カエデ属～全ての品種がおすすめ                                     |         |        |         |          |  |
| 8   | ハナノキ    | 25～30m | 落葉高木    | 紅色 4月    | 雌雄異株 国指定の絶滅危惧種Ⅱ類(VU) 日本固有種<br>長野県と愛知県(県木)岐阜県に自生していたが今はない。秋は燃えるような<br>紅色の紅葉で美しい。軽井沢の気候に適しているのでお勧め。      |
| 9   | イロハモミジ  | 10～25m | 落常緑針葉高木 | 暗赤色 4～5月 | 秋は五色に紅葉<br>軽井沢に最も相応しい樹種。   |
| 10  | ヤマモミジ   | 5～10m  | 落葉小高木   | 淡紅色 5月   | 日本固有種 秋は黄葉～紅葉<br>黄金色の黄葉も美しい。   |
|   |         |        |         |          |  |
|   |         |        |         |          |  |

|                  | 樹木名      | 樹高     | 分類     | 花色 花期      | 特 長  |
|------------------|----------|--------|--------|------------|--|
| 11               | ベニシダレモミジ | 2,5m   | 落葉低木   | 紅色 4~5月    | 別名→田向山(たむけやま)<br>細い葉は優しく繊細で品がある。庭に1本あると風情がでる。  |
| 12               | コウヤマキ    | 20~40m | 常緑針葉高木 |            | 日本固有種 一科一種 絶滅危惧Ⅱ類(VU) 秋篠宮悠仁様のお印  |
| 13               | イチイ      | 15~20m | 常緑針葉高木 | 薄黄緑色 3~4月  | 雌雄異株 赤い実は食べられる 刈り込みに強い   |
| 14               | シラカバ     | 10~20m | 落葉高木   | 暗紅黄色 4月    | 秋は黄葉 高原にしか育たない <b>上皇后 美智子さまのお印</b>   |
| 15               | ナツツバキ    | 10~20m | 落葉高木   | 白色 6~7月    | 別名→ シャラノキ  |
| 16               | ヒメシャラ    | 15~20m | 落葉高木   | 白色 6~8月    | 絶滅危惧ⅠA類(CR)  |
| 17               | コブシ      | 5~18m  | 落葉小高木  | 白色 3~5月    | 袋形の赤い種子 春に甘い香り 軽井沢町の町木   |
| 18               | サンシュユ    | 10~15m | 落葉高木   | 黄色 3~4月    | 別名→ハルコガネバナ アキサング 赤い実<br>早春の花、秋の燃える赤、冬の赤い実…と春秋冬と楽しめます。  |
| 19               | ハクウンボク   | 6~15m  | 落葉高木   | 白色 5~6月    | 絶滅危惧Ⅱ類 秋は黄葉 花は甘い香りがする<br>垂れ下がる白い花は美しい。今は目にすることが難しい。  |
| 20               | アオハダ     | 10~15m | 落葉高木   | 白色 5~6月    | 雌雄異株が多い 新芽は食用 葉はお茶に 赤い実  |
| 21               | ナナカマド    | 6~10m  | 落葉高木   | 白色 6~7月    | 秋の紅葉は目立 赤い実  |
| 22               | ヤマボウシ    | 5~10m  | 落葉小高木  | 淡緑~白 6~7月  | 別名→ヤマグワ 赤い実は食べられる<br>春の花々が終わり寂しくなる頃に咲き始め楽しめる。赤花の品種もある。   |
| 23               | ソヨゴ      | 5~10m  | 常緑小高木  | 白色 6~7月    | 雌雄異株 赤い実 常緑で目隠しに最適<br>明るい葉の緑、柔らかい枝、冬の赤い実…と三拍子揃った貴重な品種。   |
| 24               | マユミ      | 5~10m  | 落葉小高木  | 緑白色 5~6月   | 実は淡赤で冬まで残る   |
| 低木→高木の下に組み合わせて植栽 |          |        |        |            |  |
| 25               | アセビ      | 2~8m   | 常緑低木   | 白,赤色 3~5月  | 別名→アセボ<br>花は長く楽しめる。  |
| 26               | ダンコウバイ   | 3~7m   | 落葉小高木  | 黄金色 3~4月   | 雌雄異株 秋は鮮やかに黄葉する 芳香あり   |
| 27               | アブラチャン   | 3~6m   | 落葉小高木  | 黄色 3~4月    | 別名→チシャ 雌雄異株 黄褐色の実 木全体に油分を含む<br>春の黄色い花、光に透ける秋の黄葉は目立ちます。   |
| 28               | ツリバナ     | 3~5m   | 落葉小高木  | 淡緑,赤紫 5~6月 | 赤い実 葉は赤紫に紅葉。<br>10cm 前後に垂れ下がった細い花序の先に、丸い小さな手毬のような実をつける。<br>秋に5つに割れ赤色の種子が垂れ下がります。落葉後の赤い実が風に揺れて可愛らしい。寒冷地以外では育ちにくい。 |
| 29               | リキュウバイ   | 3~4m   | 落葉低木   | 白色 4~5月    | 枝先に白一色の満開の花は清々しい。  |
| 30               | サンショウ    | 2~4m   | 落葉低木   | 淡黄緑 4~5月   | 雌雄異株 赤褐色 芳香あり 若葉や種子は香味料 秋は黄葉   |
| 31               | ミツバウツギ   | 3~5m   | 落葉低木   | 白色 5~6月    | 新芽は食用に 花は香りあり<br>実は珍しい平たいハート形で垂れ下がる。   |
| 32               | オオヤマレンゲ  | 2~5m   | 落葉低木   | 白色 5~6月    | 別名→ミヤマレンゲ 絶滅危惧ⅠA種 袋形集合果 花は芳香あり   |

|                    |           |        |      |              | 今はもう殆ど見られない「京都の貴婦人」と言われた名花                         |
|--------------------|-----------|--------|------|--------------|--|
|                    | 樹木名       | 樹高     | 分類   | 花色 花期        | 特 長  |
| ツツジの各種→購入時は寒冷地適応種を |           |        |      |              |  |
| 33                 | ベニサラサドウダン | 3~5m   | 落葉低木 | 紅色 5~6月      | 美しい紅色の紅葉 房状の小さな深紅の花                                |
| 34                 | クロフネツツジ   | 2~5m   | 落葉低木 | 淡紅色 4~5月     | よい芳香あり<br>品格あり。「ツツジの女王」と言われる。                      |
| 35                 | ゴヨウツツジ    | 4~6m   | 落葉低木 | 白色 5~6月      | 別名→シロヤシオ 絶滅危惧 IB 類(EN) 愛子様のお印 上品で美しい               |
| 36                 | ドウダンツツジ   | 1~3m   | 落葉低木 | 白色 4月        | 美しい紅色の紅葉   |
| 37                 | ミツバツツジ    | 1~3m   | 落葉低木 | 紅紫色 3~4月     | 早春に紅紫色の花が美しい                                       |
| 38                 | レンゲツツジ    | 1~2m   | 落葉低木 | 朱橙色 5~6月     | カバレンゲツツジ 非絶滅危惧種                                    |
| 39                 | ヒカゲツツジ    | 1~2m   | 常緑低木 | 薄黄色 4~5月     | 美しい赤紫に紅葉 絶滅危惧 II 類<br>日陰に黄色の花が咲き誇り目を見張る。常緑のツツジは貴重。 |
| 40                 | ヨドガワツツジ   | 1~2m   | 落葉低木 | 紅紫八重咲 4~5月   | 別名→ボタンツツジ 花付きが良く八重咲で華やか                            |
| 高木→小高木の下に組み合わせて    |           |        |      |              |  |
| 41                 | トサミズキ     | 3~4m   | 落葉低木 | 黄色 3~4月      | 黄葉が美しい 準絶滅危惧種 NT                                   |
| 42                 | ニシキギ      | 1~3m   | 落葉低木 | 黄緑色 5~6月     | 赤い実 鮮やかな紅葉   |
| 43                 | ウメモドキ     | 2~3m   | 落葉低木 | 淡紫色 6月       | 雌雄異株 赤実は初冬まで                                       |
| 44                 | ムラサキシキブ   | 2~3m   | 落葉低木 | 淡紅紫色 6~7月    | 紫実<br>落葉後まで残っている紫の実は美しく目を引く。                       |
| 45                 | ナツハゼ      | 1~3m   | 落葉低木 | 淡黄褐色 5~6月    | 黒い実 食べられる 鮮やかに紅葉する                                 |
| 46                 | ハナイカダ     | 1~3m   | 落葉低木 | 薄緑色 4~6月     | 雌雄異株 若芽は食用に 葉の中央に花が咲く珍しい種<br>花や黒い実は観賞価値あり。         |
| 47                 | ヤマアジサイ各種  | 1~1.5m | 落葉低木 | 白,青,紫,紅 6~8月 | 軽井沢に最も相応しい低木樹種                                     |
| 48                 | タマアジサイ    | 1.5~2m | 落葉低木 | 薄紫白色 8~9月    |  |
| 49                 | シロヤマブキ    | 1~2m   | 落葉低木 | 白色 4~5月      | 一属一種 黒実  |
| 50                 | ヒメウツギ     | 1~1.5m | 落葉低木 | 白色 5~6月      | グランドカバー。 傾斜地の土留めに。                                 |