

軽井沢町の自然保護対策要綱・同取扱要領の開発等の基準の概要

届出対象事業	(1) 3区画以上の分譲 (2) 3区画以上の分割(分筆を伴わないものを含む。) (3) 区画の再分割 (4) ゴルフ場、グラウンド、テニスコートその他これらに類するもの(スポーツ施設等)の造成 (5) その他の土地の形質変更又は埋立(面積が300㎡以上かつ法面又は擁壁の高さが1.5m以上のもの、面積が300㎡以上かつ特定道路等に隣接するもの) (6) 建築物その他の工作物の新築・改築・増築(専用住宅及び専用住宅に付属する車庫・物置のうち簡易なものを除く。) (7) 森林法の許可又は届出を要しない木竹の伐採(面積が300㎡以上のもの、特定道路から見たスカイラインを改変するもの) (8) 飲食店その他の飲食を伴う事業 (9) 興行の実施、温泉や廃棄物に係る施設、資材置場、葬祭場、納骨堂、墓地等 (10) その他町長が必要と認める事業					
継続事業等の取扱い	3年以内に隣接地で実施した届出事業と一体的・関連性のある事業は、届出行為と一体のものとする。					
区 分	保養地域	商業地域	居住地域	緩衝地域	集落形成地域	
地域要件	第1種低層住居専用地域及び集落形成地域等を除く用途無指定地域	近隣商業地域	第1種住居地域	保養地域のうち、居住地域、商業地域及び集落形成地域との境界から60m以内	用途無指定の区域内の集落形成地域等の地域	
一般基準						
計画策定等	地域住民等への事前説明	地域住民・近隣土地所有者(区域は下記)に事業内容を説明し、その理解を得よう十分な協議及び調整を行うとともに、地元区長に事業内容を説明すること。 鉄塔類 水平投影外周線から水平距離が高さの2倍以内の区域 夜間照明施設 光源の中心点を結ぶ線の水平投影線に囲まれた土地の外周30m以内の区域 集合住宅等 敷地境界線から50m(大規模開発行為の場合は100m)以内の区域 葬祭場、墓地、納骨堂等 敷地境界線から200m以内の区域 火葬場等 敷地境界線から500m以内の区域 その他 隣接する土地 ※ 隣接地が事業地に関連する土地のときは、その関連する土地を事業地の一部とみなす。				
	説明会の開催	次に掲げる事業に係る地域住民等への説明は、説明会を開催する方法により行うこと。 ・大規模開発行為 ・大規模建築物、葬祭場、墓地、納骨堂その他の事業で事業地の周辺の状況等を勘案して、公開による説明が必要と認められるもの				
	関係団体との協議	収容人員100人以上の宿泊施設に係る事業の場合は、関係団体と事前協議すること。				
	権利移動の条件等	分譲等の事業地に係る権利の移動に際しては、要綱を遵守することを条件とし、その旨書面確認すること。 大規模開発行為の場合は、次によること。 ・分譲前に要綱に係る事項を定めた景觀協定又は建築協定を締結し、分譲時に取得者に対し書面を交付し、内容説明すること。 ・取得者に対し、分譲区画、保存緑地の区分を図面により説明すること。 ・取得者に対し、原則として分譲区画を再分割してはならないことを説明し、確約書等の提出を求めること。				
自然保護協定	大規模開発行為の場合は、下記により、自然保護協定を締結すること。 3者協定(事業者・県・町) 2者協定(事業者・町) 3者協定(事業者・県・町)					
形態	一区画の面積	1,000㎡以上	適用除外	300㎡以上	500㎡以上	300㎡以上
	望ましい基準	大規模開発行為は2,000㎡以上が望ましい	-	3,000㎡以上の開発は500㎡以上が望ましい	-	3,000㎡以上の開発は500㎡以上が望ましい
	建ぺい率	20%以下	80%以下	60%以下	30%以下	50%以下
	容積率	20%以下	200%以下	200%以下	50%以下	100%以下
	建築物の階数	2階以下	3階以下	2階以下	2階以下	2階以下
	建築物の高さ	10m以下	13m以下	10m以下	10m以下	10m以下
建築物の屋根	切妻・寄棟等の傾斜のあるものとする。(最低勾配:商業地域は1/10、その他は2/10かつ軒出50cm以上)					
設置できない広告物	屋上に設置するもの、屋根に表示するもの、のぼり旗や移動式広告物類 動光・ネオン・高輝度照明(LED)等を用いたもの					
色彩	建築物等・広告物の地色	彩度4以下、明度7以下		彩度4以下		彩度4以下、明度7以下
	広告物の地色以外の色	緩和により彩度6以下		緩和により彩度8以下		緩和により彩度6以下
敷地	公園・緑地	事業地の面積が300㎡以上の場合、3%以上とする。				
	工作物の設置	土地の形状変更、立木の伐採は最小限にとどめ、自然環境に適合した工法を採用するとともに、改変箇所は速やかに自然状態に復元すること。				
	道路等からの後退	5m	できる限り後退	2m	5m	2m
	大規模建築物	10m(敷地奥行の1/3を限度)	〃	5m(敷地奥行の1/3を限度)	10m(敷地奥行の1/3を限度)	5m(敷地奥行の1/3を限度)
	特定道路等	10m(敷地奥行の1/3を限度)	〃	5m(敷地奥行の1/3を限度)	5m	5m(敷地奥行の1/3を限度)
	集合住宅等(総戸数20戸以上)	10m	〃	5m	10m	5m
	集合住宅等(総戸数10～19戸)	(5m)	1m	緩和により3.0m	(5m)	緩和により3.0m
	集合住宅等(総戸数9戸以下)	(5m)	〃	緩和により2.5m	(5m)	緩和により2.5m
	〃	※ 大規模の制限値と集合住宅等の制限値が異なる場合は、最大のものが適用される。				
	隣地等からの後退	3mかつ高さの1/2	できる限り後退	1m	3mかつ高さの1/2	1m
集合住宅(総戸数20戸以上)	10m	〃	5m	10m	5m	
集合住宅(総戸数10～19戸)	(3mかつ高さの1/2)	1m	緩和により3m	(3mかつ高さの1/2)	緩和により3m	
集合住宅(総戸数9戸以下)	(3mかつ高さの1/2)	〃	緩和により2.5m	(3mかつ高さの1/2)	緩和により2.5m	
後退部分の樹木の保存	道路後退部分、隣地後退部分等にある樹高が10mを超える健全な樹木は、原則保存すること。					
堀地の遮蔽物	出来る限り取り除く。やむを得ず残る場合は自然景観に調和するよう配慮すること。					
既存樹木等	敷地内の樹木及び植物は、できる限り残存させること。					
文化財	巨樹・古木の取り扱い、町(教育委員会)と協議して処理すること。					
道路	道路	建築基準法の規定による位置指定道路の構造要件(同法施行令第144条の4他)のほか、緊急車両の通行を容易にする構造とし、要綱等に規定する排水処理を行うこと。				
	路面面積	原則10%以下				
給・排水	街路(道路)照明	設置後の維持管理は事業者の責任により行うものとし、原則として100mに1箇所以上設置すること。				
	水道施設等	地下水の取水にあたって、公用水道等の水源に影響を及ぼさないなど、要綱等に規定する方法によること。				
自然環境保全	雨水排水	原則として敷地内処理とすること。				
	し尿・雑排水	下水道(集落排水事業を含む)区域以外においては、原則として合併処理浄化槽を設置し、処理水は敷地内浸透処理すること。				
生活環境保全等	希少動植物	事業地内に自生する貴重な植物等は、保護地区として残存し、又は移植して保護すること。				
	誘蛾灯	野鳥と昆虫の保護のため、必要最小限とすること。				
	夜間照明・夜間営業	原則禁止。やむを得ず行う場合は次のとおりとする。 (1) 設置数は必要最小限とすること。 (2) 高さは、原則10m(商業地域は13m)以下 (3) 使用時間は、日没から午後9時まで (4) 公衆用道路等の交通に支障がないこと。				
	公害防止	高音や臭気等を生じ周囲の静穏や清潔な環境損なうおそれのある施設や店舗等の設置を避けること。				
他	ごみ処理	敷地内に保管場所を設け、業者委託又は廃棄物処理施設に直接搬入するなど事業者の責任において処理するほか、要綱等に規定する方法によること。				
	工事期間	夏季(7月25日～8月31日)は、原則として工事を行わないこと。				
付加基準	町が指定するものとする。					
スポーツ施設等の造成	隣地境界からフェンスまで、できる限り後退し、十分な植栽を行い、騒音の防止とプライバシーの保護に努めること。					
集合住宅等	立地	次に掲げる地域に立地することはできない。 ・文化財保護に支障を及ぼす地域 ・郷土環境保全地域(平成18年4月1日現在、町内に指定地域なし) ・下水道の水源に支障のある地域 ・その他町長が町自然保護審議会の意見を聴き定める地域				
	風致の調和・保全	位置、規模、形態(管理運営を含む。)及び意匠が建築の行われる土地及びその周辺地域の風致と調和し、かつ、風致の維持に有効な措置が将来にわたり確実に行われるものであること。				
	戸当敷地面積	(総戸数20戸以上の場合) 600㎡/戸	110㎡/戸	150㎡/戸	600㎡/戸	150㎡/戸
	(総戸数10～19戸の場合)	600㎡/戸	90㎡/戸	150㎡/戸	600㎡/戸	150㎡/戸
(総戸数9戸以下の場合)	600㎡/戸	90㎡/戸	120㎡/戸	600㎡/戸	120㎡/戸	
保存緑地	敷地境界線から、道路後退距離又は隣地後退距離の基準値の2分の1の距離の範囲内は、緑地として保存又は整備し、保全すること。					
分棟	総戸数が20戸以上となる場合は分棟し、1棟当たりの戸数を19戸以下とすること。					
隣棟間隔	10m	2m	5m	10m	5m	
住戸の形態	2以上の居室を有するものであること。(居住地域、商業地域又は集落形成地域内の総戸数9戸以下のものを除く。)					
住戸の専用面積	72㎡以上であること。(居住地域、商業地域又は集落形成地域内の総戸数9戸以下のものを除く。)					
駐車場付置	総戸数20戸以上の場合は、1割以上の住戸は98㎡以上であること。					
営業施設	駐車場付置	1台/戸以上				
	風致の調和・保全	位置、規模、形態(管理運営を含む。)及び意匠が建築の行われる土地及びその周辺地域の風致と調和し、かつ、風致の維持に有効な措置が将来にわたり確実に行われるものであること。				
駐車場付置	宿泊施設は客室数以上、その他は必要台数					

※「網掛」部分は、県が定めた軽井沢町景観構成基準ガイドラインと協議して定めている基準です。
※ 特定道路等の位置は、別紙「特定道路等位置図」を参照してください。

特定道路等位置図

