軽井沢町追分啓明別荘地
景観育成住民協定

私たちは、軽井沢町追分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續等に関する条例」（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）および同取扱要領並びに昭和47年8月25日に啓明別荘地造成事業者、長野県および軽井沢町間で締結された「自然保護協定書」（以下「協定書」という）等の厳格な適用を図り、追分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、軽井沢町追分啓明別荘地景観育成住民協定（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、軽井沢町追分啓明別荘地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、追分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 （建蔽率）

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 （容積率）

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 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。不特定又は多数の方が利用する建築物は静穏・清涼な生活環境を阻害する恐れがあるので、ホテル、旅館、簡易宿所、貸別荘、民泊の営業は行わないものとする。

4 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。

- 5 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。
- 6 「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。
- 7 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こととする。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。
- 8 「協定書」別記事項1-(5)および添付土地区画図に従い、主要幹線道路の両側には緑地帯をも
うけるものとする。道路後退の距離が明記されていない区画については15メートルとする。
9. 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する者に対し、現権利者は本協定の内容を十分に説明するものとする。

（代表者および副代表者の設置）

第7条 1 この協定を運営するため軽井沢町追分啓明別荘地景観育成住民協定代表者1名と副代表者1名および会計1名を置くものとする。代表者、副代表者および会計は協定者の互選による。

2 代表者および副代表者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。決議はほかに規定のある場合を除き多数決によることとする。

3 総会は毎年1回行うものとし、代表は前年度の活動報告を会計は会計報告を行うものとする。

（代表者および副代表者の任期）

第8条 1 代表者、副代表者および会計の任期は2年とする。ただし、任期途中で交代する場合の任期は前任者の残存期間とする。

2 代表者、副代表者および会計は再任できる。

(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、代表者は協定者との協議に基づき、違反者に対して違反行為の停止等を請求することができる。

(届出の義務)

第10条 1 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代表者に届け出るものとする。

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、その旨を代表者に届け出るものとする。

(協定の変更ならびに廃止)

第11条 1 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12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。

(有効期間)

第13条 協定の有効期間は、令和6年4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。

附 則

1 この協定書は、令和6年4月1日を施行日とする。令和7年2月21日一部改訂。

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部を代表者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追分啓明別荘地景観育成住民協定 を締結する。

令和6年4月1日

軽井沢町追分啓明別荘地景観育成住民協定代表者

片山 継治

(連絡先住所：長野県北佐久郡軽井沢町追分401-11)