

軽井沢町景観育成基準ガイドライン

長野県建設部都市・まちづくり課

ガイドラインの基本的な考え方

1 将来に引き継ぐ軽井沢町の景観

軽井沢町の景観は単に自然景観が優れているだけでなく、明治以来、自然と低層建築物が呼応する別荘地として開発され、そこに集まる人々による軽井沢の文化と共に育まれてきたところにその特徴があります。

私達は、軽井沢町が育んできた歴史、文化の特質を尊重し、優れた自然と景観に対して十分配慮するとともに、この自然と景観を維持、保全、育成するため、住民、別荘利用者、観光客、行政など全ての人々が軽井沢町の景観に対する更なる意識の向上を図り、貴重な財産であることを深く認識し、この美しく豊かな自然と景観を将来の世代に引き継ぐことが重要であります。

そこで、軽井沢町の自然と景観の維持、保全、育成を推進するため、この軽井沢町景観育成基準ガイドライン(以下「ガイドライン」という。)を策定しました。

2 ガイドラインの作成方針

前記の考えを基に、以下の点を基本として、ガイドラインを作成する。

- (1) 数値基準等を明確にし、具体的にイメージができるガイドラインとする。
- (2) 数値基準等は、地域の状況を勘案し、実現性があり、かつ、景観育成上の効果があるものとする。
- (3) 現在の都市、沿道、山地・高原の3地域区分を、地域の景観特性に応じ細分化し、地域の実態に即したきめ細やかなガイドラインとする。
- (4) 地域で既に効果的に機能している景観ルールと連動するようなガイドラインとする。
- (5) 軽井沢町の優れた景観特性に対応したガイドラインとする。

◇軽井沢町の特徴的な景観

- ・ 緩やかな裾野を持つ浅間山が、独立峰に近い形で望むことができる。
- ・ 苔が絨毯のように広がる緑深い樹林内に点在する別荘が織り成す独特の景観
- ・ 自然の景観に配慮して建築された別荘が歴史の中で時を重ね、自然と渾然一体となり創りだす深みのある景観

3 事業者等の責務

軽井沢町において建築物の建築行為等を行おうとする者は、このガイドラインに規定する数値基準等に適合させることはもとより、敷地周辺の既に形成されている景観との調和に努め、良好な自然と景観の維持、保全、育成に最大限の努力をしなければならない。

4 軽井沢町景観育成基準ガイドライン

(1) 地域区分

地域区分	対 象
(1) 都市地域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の規定による用途地域の区域（北佐久郡軽井沢町の区域にあっては第一種住居地域及び近隣商業地域に限る。）
(2) 沿道地域	高速自動車国道、一般国道、主要地方道及び広域営農団地農道並びにこれらの両側各30メートル以内の地域。ただし、(1)に掲げる地域を除く。
(3) 山地・高原地域	(1)から(2)に掲げる地域を除く地域

(2) 軽井沢町景観育成基準ガイドライン

区 分	都市地域	沿道地域	山地・高原地域
(1) 建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更			
ア 配置	<p>(ア) 道路後退</p> <p>a 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第1号に規定する第1種住居地域（以下「第1種住居地域」という。）内（国道18号、軽井沢バイパス、主要地方道下仁田軽井沢線、主要地方道松井田軽井沢線、町道離山線及び町道塩沢中学校線に面する地域（以下「都市沿道地域」という。）を除く。）においては、道路から2メートル以上後退し、周辺と壁面線を合わせつつ、連続した沿道の空間を構成するよう努めること。ただし、敷地が狭小な場合、又は敷地の形状によりこれによりがたい場合は、できるだけ後退すること。</p> <p>b 都市沿道地域内においては、道路から5メートル以上（国道18号、軽井沢バイパス、主要地方道下仁田軽井沢線、主要地方道松井田軽井沢線、町道離山線及び町道塩沢中学校線以外の道路からは2メートル以上）後退し、周辺と壁面線を合わせつつ、連続した沿道の空間を構成するよう努めること。ただし、敷地が狭小な場合、又は敷地の形状によりこれによりがたい場合は、できるだけ後退すること。</p> <p>c 法第8条第1項第1号に規定する近隣商業地域（以下「近隣商業地域」という。）内においては、周辺と壁面線を合わせつつ、極力道路から後退し、連続した沿道の空間を構成するよう努めること。</p>	<p>(ア) 沿道から3メートル以上後退し、道路側に空地を確保するよう努めること。大規模行為にあっては、特に支障がある場合を除いて、5メートル以上道路から後退するよう努めること。ただし、敷地が狭小な場合、又は敷地の形状によりこれによりがたい場合は、できるだけ後退すること。</p>	<p>(ア) 道路後退</p> <p>a 法第8条第1項第1号に規定する第1種低層住居専用地域（以下「第1種低層住居専用地域」という。）及び用途地域の指定のない区域内（用途地域の指定のない区域のうち、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第1項に規定する容積率が100%の地域（以下「既存集落地域」という。）を除く。）においては、高原美を損なうことのないように道路から5メートル以上後退し、良好な空間の確保に努めること。大規模行為にあっては、道路側に既存林を残せるように10メートル以上後退するよう努めること。ただし、敷地が狭小な場合、又は敷地の形状によりこれによりがたい場合は、できるだけ後退すること。</p> <p>b 既存集落地域内においては、高原美を損なうことのないように道路から2メートル以上後退し、良好な空間の確保に努めること。大規模行為にあっては、道路側に既存林を残せるように10メートル以上後退するよう努めること。ただし、敷地が狭小な場合、又は敷地の形状によりこれによりがたい場合は、できるだけ後退すること。</p>

	<p>(イ) 隣地後退</p> <p>a 第1種住居地域内(都市沿道地域を除く。)においては、隣接地の敷地境界から1メートル以上後退し、隣接地と相互に協力して、まとまった空間を生み出すよう努めること。ただし、敷地が狭小な場合、又は敷地の形状によりこれによりがたい場合は、できるだけ後退すること。</p> <p>b 都市沿道地域内においては、隣接地の敷地境界から1メートル以上後退し、隣接地と相互に協力して、まとまった空間を生み出すよう努めること。ただし、敷地が狭小な場合、又は敷地の形状によりこれによりがたい場合は、できるだけ後退すること。</p> <p>c 近隣商業地域内においては、隣接地と相互に協力して、まとまった空間を生み出すよう努めること。</p>	<p>(イ) 隣地の敷地境界から1.5メートル以上後退し、ゆとりのある空間を確保すること。</p>	<p>(イ) 隣地後退</p> <p>a 第1種低層住居専用地域及び用途地域の指定のない区域内(既存集落地域を除く。)においては、隣地の敷地境界から3メートル以上、かつ、各部分の高さを2で除して得た数値以上後退し、ゆとりのある空間を確保すること。ただし、敷地が狭小な場合、又は敷地の形状によりこれによりがたい場合は、できるだけ後退すること。</p> <p>B 既存集落地域内においては、隣地の敷地境界から1メートル以上後退し、ゆとりのある空間を確保すること。ただし、敷地が狭小な場合、又は敷地の形状によりこれによりがたい場合は、できるだけ後退すること。</p>
	<p>(ウ) 敷地内に大径木や良好な樹林、樹木や河川、水面、水辺等がある場合は、これらを生かせる配置とすること。</p>		
	<p>(エ) 浅間山や佐久平への眺望を極力阻害しないような配置とすること。</p>	<p>(エ) 浅間山や佐久平への眺望を極力阻害しないような配置とすること。地形の高低差がある場合は、それを生かして、周辺の自然景観に調和するような配置とし、りょう線や斜面上部への配置はできるだけ避けること。</p>	
	<p>(オ) 電柱、鉄塔類はできるだけ目立たないよう設置すること。</p>		
イ 規模	<p>(ア) 浅間山や佐久平への眺望をできるだけ阻害しないようにするとともに、周辺の基調となる景観から著しく突出した印象を与えないような規模、建築物等と敷地の釣り合い、高さとする。</p>		
	<p>(イ) 高さは周囲のまち並みとしての連続性に配慮するとともに、圧迫感を生じないよう努めること。</p>	<p>(イ) 個々の建築物等の規模、高さは極力おさえ、空地を十分にとり圧迫感を生じないようにし、周辺の景観等との調和に努めること。</p>	<p>(イ) 高さは原則として周囲の樹木の高さ以内にとどめ、樹高以上になる場合には、背景となる浅間山や周辺景観と調和するように努めること。</p>
ウ 形態・意匠	<p>(ア) 周囲の建築物等の形態との調和に努めること。また、第1種住居地域における建築物等の屋根の形状は、原則としてこう配10分の2以上、軒の出0.5メートル以上のこう配屋根とするなど、周囲の建築物等の形態との調和に努めること。</p>	<p>(ア) 浅間山、背景のスカイライン、周囲の建築物等の形態との調和に努めること。</p>	
	<p>(イ) 建築物等の上部及び正面のデザインに特に留意し、都市美の形成やランドマークの育成にも努めること。</p>	<p>(イ) 屋根の形状は原則としてこう配10分の2以上、軒の出0.5メートル以上のこう配屋根とし、背景のスカイラインや周囲の建築物等との調和に努めること。</p>	
	<p>(ウ) 壁面等は、大規模な平滑面が生じないよう、陰影等の処理に配慮すること。</p>		
	<p>(エ) 周辺の基調となる建築物に比べて、規模が大きい場合には、屋根、壁面、開口部等の意匠の工夫により、圧迫感や威圧感を軽減し、周辺との調和を図ること。</p>		
	<p>(オ) 河川、鉄道及び道路に面する壁面等は、公共性の高い部分として、デザイン等に配慮すること。</p>		
	<p>(カ) 屋上の設備は外部から見えにくいよう、壁面、ルーバーで覆う等の工夫をすること。</p>		
	<p>(キ) 屋外階段、ベランダ、パイプ類等の付帯設備や付帯の広告物等は、煩雑な印象を与えないよう、デザインに配慮し、建築物等本体との調和を図ること。</p>		

エ 材料	(ア) 周辺景観と調和し、耐久性に優れた材料を用いること。		
	(イ) 反射光のある素材を使用する場合は、周辺との調和に十分配慮すること。	(イ) 反射光のある素材を極力使用しないよう努め、やむを得ず使用する場合は、着色等の工夫をすること。また、壁面の大部分に使用することは避けること。	
	(ウ) 地域の優れた景観を特徴づける素材を活用すること。		
オ 色彩等	(ア) 建築物等の外観は、表面に着色していない自然素材、金属板、スレートなどの素材色を除き、彩度4以下を基調とし、周辺の建築物等と調和した色調とすること。	(ア) 建築物等の外観は、表面に着色していない自然素材、金属板、スレートなどの素材色を除き、彩度4以下、明度7以下（無彩色を除く。）で、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観又は周辺の建築物等と調和した色調とすること。	(ア) 建築物等の外観は、表面に着色していない自然素材、金属板、スレートなどの素材色を除き、彩度4以下、明度7以下（無彩色を除く。）で、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の自然景観と調和した色調とすること。特に、緑色、青色、紫色、桃色、赤色、及び黄色系は自然との調和が図りにくいので、彩度が低くても使用に当たっては十分留意すること。
	(イ) 多色使い、アクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに十分配慮すること。	(イ) 建築物等の外観に使用する色数は、全体を3色以内のコントラスト（対比）でまとめることが望ましい。	
	(ウ) 照明を行う場合は、設置場所周辺の環境に留意すること。		
	(エ) 光源で動きのあるものは、周辺景観との調和に留意すること。	(エ) 光源で動きのあるものは、原則として避けること。	
	(ウ) 照明を行う場合は、設置場所周辺の環境に留意すること。		
カ 敷地の緑化	(ア) 敷地境界には樹木等を活用し、門、塀等による場合は、周辺景観と調和するよう配慮すること。	(ア) 塀、遮へい物はできるだけ設けず、やむを得ず設ける場合は、樹木等を活用し、周辺景観と調和するよう配慮すること。	
	(イ) 建築物等の周辺は緑化することにより、圧迫感、威圧感の軽減に努めること。		
	(ウ) 駐車場、自転車置場等を設ける場合は、道路等から直接見えにくいように周囲の緑化に努めること		
	(エ) 緑化に使用する樹種は、地域の風土に合ったものとし、特に道路等の公共空間や周囲の緑化との連続性に配慮すること。	(エ) 緑化に使用する樹種は、周辺の樹林等周辺景観と調和させるとともに、四季を彩る落葉樹などを活用するよう努めること。	
	(オ) 河川等がある場合は、樹木を活用して、水辺の景観に配慮すること。		
	(カ) 敷地内の樹木は、できるだけ残すように努めること。ただし、建築物等の建設のため、樹高10メートル以上の樹木を伐採する場合は、既存の植生に合う樹木を代わりに植栽すること。		
キ 特定外観意匠に関する付加基準	(ア) 配置 a 広告物は、道路より1メートル以上後退させること。ただし、近隣商業地域内においては、できるだけ後退させること。 b 河川等の水辺や山並みなどの眺望を阻害しないよう努めること。	(ア) 配置 a 広告物は、道路より1メートル以上後退させること。 b 河川等の水辺や山並みなどの眺望を阻害しないよう努めること。	
	(イ) 規模、形態・意匠 a 基調となる周辺景観に調和する形態・意匠とし、必要最小限の規模とすること。 b 周辺の建築物の屋根の高さを超えないよう努めること。		

	<p>(ウ) 材料</p> <p>a 周辺景観と調和し、耐久性に優れ、退色・はく離等の生じにくいものとする。</p> <p>b 反射光のある素材を使用する場合は、周辺との調和に十分配慮すること。</p>	<p>(ウ) 材料</p> <p>a 周辺景観と調和し、耐久性に優れ、退色・はく離等の生じにくいものとする。</p> <p>b 反射光のある素材は、極力使用しないよう努め、やむを得ず使用する場合は、着色等の工夫をすること。また、壁面の大部分に使用することは避けること。</p>	
	<p>(エ) 色彩等</p> <p>a 彩度は8以下とし、周辺の建築物等と調和した色調とすること。</p> <p>b 多色使いに際しては、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに十分配慮すること。</p> <p>c 光源で動きのあるものは、周辺景観との調和に留意すること。</p>	<p>(エ) 色彩等</p> <p>a 彩度は6以下とし、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観又は周辺の建築物等と調和した色調とすること。</p> <p>b 使用する色数を少なくするよう努めること。</p> <p>c 光源で動きのあるものは、原則として避けること。</p>	<p>(エ) 色彩等</p> <p>a 彩度は6以下とし、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の自然景観と調和した色調とすること。特に、緑色、青色、紫色、桃色、青色、赤色及び黄色系は自然との調和が図りにくいので、彩度が低くても使用に当たっては十分留意すること。</p> <p>b 使用する色数を少なくするよう努めること。</p> <p>c 光源で動きのあるものは、原則として避けること。</p>
<p>(2) 土地の形質の変更(法第16条第1項第3号及び政令第4条第1項第1号に規定するもの(土石類の採取及び鉱物の掘採を除く。)をいう。以下同じ。)</p>			
<p>(変更後の土地の形状、修景、緑化等)</p>	<p>(ア) 大規模な法面、擁壁をできるだけ生じないようにし、やむを得ない場合は、緩やかなこう配とし、緑化に努めること。</p>		
	<p>(イ) 擁壁は、材料、表面処理の工夫(自然石による修景等)、前面の緑化等により周辺の景観との調和を図ること。</p>		
	<p>(ウ) 敷地内にある良好な樹林、樹木、河川、水面、水辺等は極力保全し、活用するよう努めること。</p>		
	<p>(エ) 団地開発では、電柱類は地下埋設とするなど、できるだけ道路側に設置しないよう努めること。</p>	<p>(エ) 団地開発では、電柱類は地下埋設とするなど、できるだけ道路側に設置しないようにするとともに、浅間山や佐久平への眺望を阻害しないよう努めること。</p>	
<p>(3) 土石の採取及び鉱物の掘採</p>			
<p>(採取等の方法、採取等後の緑化等)</p>	<p>(ア) 周辺から目立ちにくいよう、採取等の位置、方法を工夫し、敷地周辺の緑化等に努めること。</p>		
	<p>(イ) 採取等後は周辺の自然と調和するよう既存の植生に配慮した緑化等により修景すること。</p>		
<p>(4) 屋外における物件の集積又は貯蔵</p>			
<p>(集積、貯蔵の方法及び遮へい等)</p>	<p>(ア) 物件を積み上げる場合には、高さをできるだけ低くするとともに、整然と、かつ威圧感のないように積み上げること。</p>		
	<p>(イ) 道路等から見えにくいように遮へいし、その際には植栽などを行い周辺の景観に調和するよう努めること。</p>		

附 則

この軽井沢町景観育成基準ガイドラインは、平成19年7月1日から適用する。

附 則

この軽井沢町景観育成基準ガイドラインは、令和3年11月12日から適用する。

(備考) 1 道路又は隣地からの後退距離の算定は、建築物等の水平投影外周線(軒、ひさし、ベランダ、出窓、玄関ポーチ等の外周線)までとする。

2 大規模行為とは、景観法(平成16年法律第110号)第16条第1項の届出を要する行為のうち、長野県景観条例(平成4年長野県条例第22号)第10条第4項第6号にあたる行為(一般地域において届出を要する規模の行為)をいう。