

建築工事等設計留意事項

当社管理別荘地内において建築工事等の設計を行う際、建築基準法・**軽井沢町の自然保護対策要綱**・**長野県景観条例**・**軽井沢町景観育成基準ガイドライン**に加えて、以下の内容を遵守して下さい。

1. 景観保護

建物等は自然環境に相応しいものとする。

また、樹木伐採・土地形状変更は最小限にとどめ、植栽等により修景に努めること。

2. 外壁後退距離

建築物の後退距離は、**第一種低層住居地域**においては、隣接地境界より**3 m**、道路境界より**5 m**以上後退させること。**第一種住居地域**においては、隣接地境界より**1 m**、道路境界より**2 m**以上後退させること。但し、**軽井沢町景観育成基準ガイドライン**の規定を優先させること。**建築物の後退距離の算定は水平投影外周線（軒、庇、ベランダ、出窓、ポーチ等）までとなります。**

また、面積3坪以下の物置・カーポート等については、その後退距離を1.5 m以上とすること。

3. “八風の郷”別荘地における道路境界よりの外壁後退距離

八風通り及びスーパー林道に接する区画においては**20 m**以上、それ以外の道路においては**10 m**以上を道路境界よりの外壁後退距離とすること。**(長野県自然保護協定による)**但し、長野県及び軽井沢町、**(株)レイクニュータウン**の協議により、地形上止むを得ないと認められた場合はこの限りではない。

また、後退距離が上記と異なる地域、或いは、この規制を受けない地域があるため事前に確認すること。

4. “レイクニュータウン”第一種住居地域における建ぺい率・容積率

当地域での個人別荘・保養所等の建築においては、建ぺい率を**30%**以下、容積率を**50%**以下とすること。

なお、飲食店等の建築については、別途協議すること。

5. 建築物の色彩

建築物の外部色彩は、**軽井沢町景観育成基準ガイドライン**の規定を優先する。彩度は**4**以下、明度**7**以下、できるだけ落ち着いた色彩を基準とし、周辺の自然環境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。

6. 門

門柱の高さは**1 m**以下とし、材質は木または石等とすること。

また、門扉を設ける場合は、木製のものとするかあるいはチェーンとすること。

7. 塀
塀は設けないこと。
8. 駐車スペース
敷地内に必ず駐車スペースを設けること。
9. 水道設備凍結防止
水栓等は寒冷地仕様のものを用いること。詳細は「水道工事に関する遵守事項」に従うものとする。
10. 給水量
敷地内への上水道引込み管径はH I V P (2 0 mm) とし、給水量が不足する場合には個別に受水槽等を設けること。
11. プロパンガスボンベ
ボンベ置場は、供給が安易に行えるよう前面道路と同じ高さとし、また、景観保護の面より、小屋等により道路から見えないようにすること。
12. 玄関の位置
建物完成後の管理面及び安全面から、大屋根に積った雪が、直接玄関前に落ちない様に下屋を設けるか、もしくは切妻側に玄関を移動する等、設計の段階から考慮すること。
13. 雨水の内処理
雨水は敷地内処理とする。
(道路より低い土地については道路表面の水が敷地内に入らないような処置をすること。)
14. 下水道
基本個別浄化槽を設置すること。(敷地内処理)
15. ドックラン
近隣の迷惑にならないよう十分に配慮し柵等は植栽で必ず目隠しをする事。

新築時の 水道工事に関する遵守事項

当社管理地内での新築工事を行う際、上下水道設備工事につきましては当地が寒冷地という地域性、また別荘という一般の住宅とは異なる特殊性がある為、お客様の財産の保護を目的とし指定業者制をとっております。

レイクニュータウンでは水道凍結防止の為、冬期滞在時以外、ブレーカーを全てOFFにし

でも凍結による器具や設備の破損がないよう水抜き作業を行っております。しかしながら冬期の水抜きの事を考慮せずに配管が施工してある場合や、水抜き作業が大変困難な設備が設置されている別荘があります。

お客様の財産を守るためにも上下水道設備工事の際、配管・器具・設備の選定や施工方法については以下のように実施して頂きたく遵守事項としてまとめましたので、お守りくださいませようお願い致します。

指定業者がその他の業者（下請け・名義貸し等）で実際に施工する際には、必ず指定業者が以下の遵守事項を徹底するよう指導してください。

1. 水道設備図

- 当社への着工届け時、給排水設備下請事業者名簿を提出してください。
- 竣工時、各設備の機種名と設備配管位置を記載した給水装置台帳を提出してください。
- 水道本管の場所と管種を給水台帳に記してください。
- 水道本管から取り出す際に本管の位置のわかる写真を撮って添付してください。
- メーター位置は敷地境界から1メートル以上2メートル以内に設置してください。尚、設置できない場合は当社と協議してください。

2. 仮設水道

- 工事期間中（着工～竣工）は仮設水道を設置、使用してください。仮設水道用の量水器は当社にて貸し出します。着工時にお申し出ください。

※仮設水道料金

- ①基本料金： 1ヶ月につき5,000円（税抜き） 基本水量10m³まで
- ②超過料金： 1m³につき270円（税抜き）

※清算方法

仮設水道用量水器を貸し出した月から返却した月までの基本料金とその期間での超過水量分を一括して元請業者に請求します。

※使用期間

使用期間は貸出日から8ヶ月を上限とします。工事の遅れなどで、使用期間が8ヶ月を超える場合は更新手続きを行ってください。（8ヶ月を超える場合は追加料金がかかります）

- 竣工時には、本メーターへの取替えをお願い致します。
こちらも当社貸し出し扱いとなりますので、管理事務所にてお渡しします。

3. 本管接続

- 本管接続工事は、指定業者が施工、または立会いしてください。
- 本管からの取り出しは、既存の管・バルブがある場合でもすべて新規に接続し直してください。
- 本管接続工事後の再舗装は、影響幅を大きめにとってください。埋め戻し後の再舗装は、地盤の安定期間をある程度置いてから実施してください。

4. 量水器

- メーターボックスは、耐寒蓋・底蓋つきとってください。
- 量水器の深度は60cm以上とってください。
- 遠隔メーターはなるべく建物壁面か建物付近に設置してください。

- 道路際に設置する場合には、冬期の除雪を考慮し、道路から 1m以上 2 m以内の敷地内に地上高 70cm 位で設置してください。
- メーターボックス周囲 1m以上はコンクリート（アスファルト）舗装はしないでください。

5. 凍結深度

- 本管の深さにかかわらず、取り出し管の深さは 100～120cm で引き込んでください。
- 量水器から先、宅地内側の深度は原則 80cm 以上とってください。
- 傾斜地における法面地中の配管も、法面を地表と考え、凍結しないように十分な深度を確保してください。

6. 寒冷地仕様

- 全ての給排水設備は-20℃を想定した寒冷地仕様のものを設置してください。
- 各止水栓は、吊りゴマのものを使用してください。
- 冬期頻繁にご利用されるお客様の給水・給湯・排水の設備・器具は出来るだけ単純なタイプの設備としてください。
- 水栓金具は寒冷地仕様の器具でお願い致します。
- 宅内への配管手前に不凍栓を設置してください。

7. 水道配管

- 配管は水抜き時に容易に水が抜けるよう、勾配に十分配慮し、壁内・床下でのたるみがないようにしてください。コンプレッサーを使用しないと水が抜けないような配管は避けてください。
- 2階建て別荘で、冬期使用しない階があることを前提とした場合、1階・2階など系統ごとに止水できるようにしてください。またその場合、水の経路だけでなくお湯の経路も階ごとに止められるようにしてください。（止水バルブ可）

8. 凍結防止帯

- 全ての配管には凍結防止帯を添わせてください。
- 架橋ポリ・ポリブデンパイプを使用する場合には、必ず自己制御型・エコフィットヒーター（抵抗線型）のものを選定してください。
- 室内においては、洗面下等、水栓金具の直下まで添わせてください。
- 故障や性能の低下に備え、なるべく取り替え可能な施工方法をとってください。
- 余分な電気を消費しないよう、必ずサーモスタットを入れてください。
- 凍結防止帯の電気回路は、原則、専用回路としてください。
- 冬期、1階だけまたは2階だけ通水しないことを前提とした場合には、1階用と2階用で回路を分けてください。
- 冬期は電気ブレーカーを OFF にすることを前提とした施工をしてください。

9. 水抜きが簡単でない設備について

- 以下の設備や器具については、容易に水抜きが出来ませんので設置はお勧めしません。施主からの要望時には、故障・破損の可能性が高いことをよく説明してください。また、故障・破損時の修理・復旧に関しては施主によるご負担をお願いする場合がありますことも事前に了解を得ておいてください。
 - ① キッチンのシャワー水栓（ホース内蔵のもの）
 - ② 浄水器

- ③ ビルトインタイプの食器洗浄機（特に外国製）
- ④ 洗面所 シャンプードレッサー
- ⑤ 電気温水器・エコキュート・貯湯式給湯器
- ⑥ 小型電気温水器（湯ポットなど）
- ⑦ センサー付き水栓

10. ユニットバス

- ユニットバスの場合、パネルを外さないと水抜きできないタイプは設置しないでください。やむを得ず設置する場合には、容易に水抜きが出来るよう設備業者による改造を実施ください。

11. 洗濯機

- 洗濯機用水栓は、湯水混合のもので逆止弁が内蔵されており、水抜きがしにくい為、水のみとしてください
- 洗濯機用の排水には排水トラップをつけないでください。（洗濯パンは可）

12. トイレ

- 冬期ご利用の多い別荘の場合には、凍結予防用ヒーター付き便器にしてください。
- 南平台地区は建物1階であっても水圧が低い為、直圧式が使用できません。
- 便器設置位置は、コンセント抜き差し動作や水抜き作業のスペースを確保した位置にしてください。
- 故障や凍結による破損が比較的少ないTOTO・LIXIL製をお勧め致します。
- 直圧式・ホームセンター仕様・パナソニック製アラウーノは水抜きを行っても、中に水が残る為、故障致しますので管理上、取付を禁止致します。

13. 給湯器

- フルオート、エコジョーズ、エコウィールは水抜きを行っても必ず故障しますので管理取付を禁止します。※水抜きを行っても故障の少ないセミオートタイプの方が望ましいタイプです。
- メーカーはガスであればリンナイ、灯油であればノーリツ製をお勧め致します。
- 追炊き・湯張り用循環パイプは、勾配に配慮し、必ず水抜きバルブを設けてください。
- 循環パイプには必ず凍結防止帯を添わせてください。又、水抜きバルブも取り付けて下さい。
- エコキュート、貯湯式給湯器（コロナ・長府製）は水抜きを行う別荘には不向きなので避けてください。

14. 電動式水抜き栓開閉装置

- 施主自ら、水出し止めをする場合は、『らいらく』等遠隔操作で水抜き栓を開閉できる装置の設置をお勧め致します。湿気により故障しやすいので、密閉せずに地上露出としてください。

15. 元バルブ・払いバルブ

- 元バルブ、払いバルブは埋設用の物を使用してください。

16. 竣工時

- 竣工時に指定業者・当社管理担当者の立会いのもと引き渡し検査を行ってください。

- 本遵守事項から外れた設備や施工方法であった場合には工事のやり直しをお願いする場合があります。
- 各設備の機種名と設備配管位置を記載した給水装置台帳を提出してください。
- 通水・止水マニュアルを当社に提出してください。
- 施主が冬期の水出し水抜きを行う場合は、リスクやコストを充分にご説明ください。

1 7. 竣工後初年度の水抜き水出し

- 竣工後初年度の定期水抜き水出しは、当社管理担当者立会いのもと、施工した設備業者が行ってください。

【別荘内で工事を行う業者の皆様、工事を発注されるお客様へ】

工事作業時間についてのご案内

日本有数の保養地である軽井沢はその静かな環境、森に囲まれた景観を楽しむために多数のお客様が訪れます。またその特別な環境を保護するため条例などで、店舗の営業時間、騒音、夜間の照明や景観についても厳しい規制があります。

レイクニュータウン管理地区内においても**軽井沢町や長野県の条例が適用され**、作業時間などは以下の規制を受けます。

- ・ 7月25日～8月31日までは工事自粛期間として工事を行わない。またゴールデンウィークなど弊社が定める期間についても工事を行わない。
- ・ 作業時間は8時～17時とする。※ただし音の出る作業は8時30分からとする。※レイクニュータウン担当者が隣地への影響が大きいと判断するときは9時以降とする。
(急を要する等止むを得ない場合は、レイクニュータウン管理事務所に報告し担当者の判断を仰ぐこと。夜間の工事は近隣に告知したうえで21時までとする。)
- ・ 土曜日、日曜日に音の出る作業を行う場合はレイクニュータウン管理事務所に報告の上判断を仰ぐこと。
- ・ 日曜日、祝日は原則作業をしない。止むを得ず作業を行う場合はレイクニュータウン管理事務所に報告し、担当者の指示を仰ぐこと。
(音が出ない、且つ近隣に告知し理解を得ている、もしくは近隣に騒音の心配がないと担当者が判断した場合は作業を行っても良いとする)
- ・ 重機を用いた作業は日曜日、祝日に原則として行わない。また1日10時間を超えない範囲で行う。
- ・ 大型重機や杭打機など大きな振動、大きな音の出る作業は事前にレイクニュータウン管理事務所に報告をすること。

※上記の規制は災害復旧、人命救助、道路復旧、電線工事、水道管の復旧などの場合は除く。皆様にはご理解とご協力の程よろしくお願い致します。