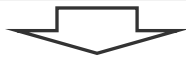


変更前

区域設定の方針(案)

区域設定の基本的な考え方

軽井沢町都市計画マスタープラン(P.64)では、都市景観・自然環境の方針として、旧軽井沢エリアの景観育成住民協定や建築協定における住民の主体的な取り組みを支援し、良好な景観の維持・保全に努めるものとしています。この方針を踏まえた区域設定を行います。



特別用途地区の区域設定の方針

- ① 第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域のうち、別荘地における環境保全の意識醸成が進んでいる、建築協定区域及び景観育成住民協定の区域を包含するとともに、今後とも良好な別荘の環境を保全していく必要がある地区を対象とする。（＝旧軽井沢公民館周辺など別荘が立地していないエリアは区域に含めない）
- ② 土地所有者の財産権への影響を考慮し、必要最小限な区域とし、虫食い状態ではなく、一定の面積を有する一体的な区域を設定する。
- ③ 基本的には地形地物（＝道路・水路等）を区域の境界とするが、設定が難しい場合は筆界（＝地番界）を境界とする。



特別用途地区の区域設定(案)



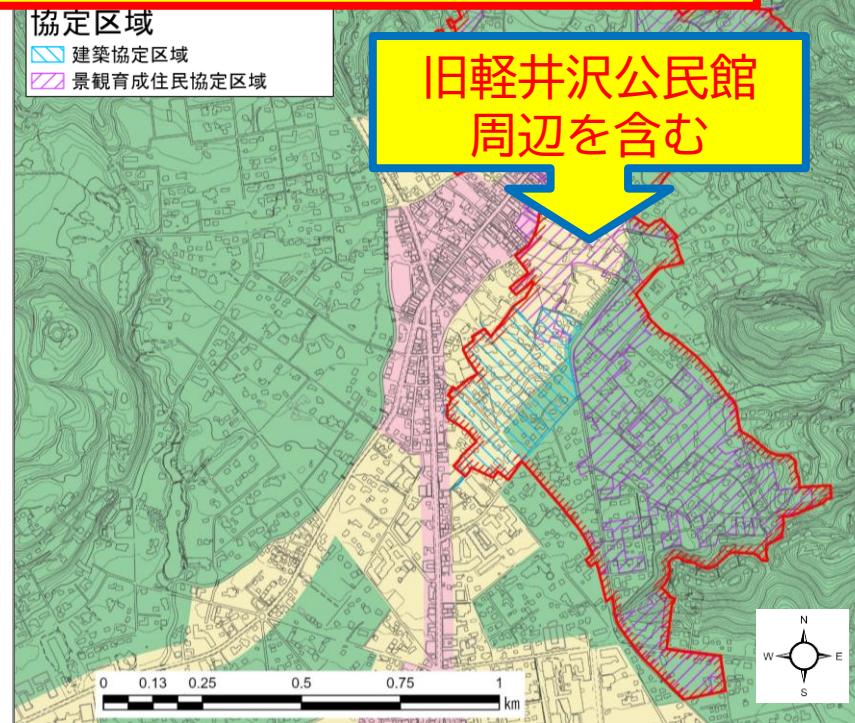
変更後

- ・第3回検討委員会やパブリックコメントにおいて、規制区域に含めるべきという意見が出されている。

➡ **旧軽井沢エリアの原風景を形成する一角でもあり、区域の一体性を確保するとともに、将来的な土地利用転換リスクを抑えるため、旧軽井沢公民館周辺を特別用途地区に含めることとしたい。**

特別用途地区の区域設定の方針

- ① 第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域のうち、別荘地における環境保全の意識醸成が進んでいる、**建築協定区域及び景観育成住民協定の区域を包含**するとともに、**今後とも良好な別荘の環境を保全していく必要がある地区**を対象とする。
- ② 土地所有者の財産権への影響を考慮し、**必要最小限な区域**とし、虫食い状態ではなく、**一定の面積を有する一体的な区域**を設定する。
- ③ 基本的には地形地物(=道路・水路等)を区域の境界とするが、設定が難しい場合は筆界(=地番界)を境界とする。



2. 特別用途地区に関する変更点（規制内容）

変更前

- ・ **長屋**は各住戸が直接屋外に出入りする形式であり、共用廊下や階段を持つ**共同住宅に比べて大規模化しにくい**と考えられるため、規制対象外としていた。

【規制内容】

	現状
第一種低層住居専用地域	共同住宅 : ○ ホテル、旅館 : ×
第一種住居地域	共同住宅 : ○ ホテル、旅館 : ○

長屋は規制対象外

規制後

共同住宅	: ×
ホテル、旅館	: ×
共同住宅	: ×
ホテル、旅館	: ×

▼ 建築基準法に基づく用途

種 別	用途の概要
共同住宅	1つの建築物に2以上の住戸があるもので、廊下・階段等の共用部分を有する施設
ホテル又は旅館	旅館業法による「旅館・ホテル営業」、「簡易宿所営業」を営む施設等

変更後

- ・長屋については、第3回検討委員会で議論され、パブリックコメントにおいて、規制内容に含めるべきという意見が出されている。
- ・長屋は比較的大規模化しづらいと考えられる一方で、アパートタイプの「共同住宅」と外観上の見分けがつかないこともあるため、規制対象に加えることとしたい。なお、戸数制限を設けない場合、玄関を分けるタイプの二世帯住宅も含まれてしまうため、3戸以上を対象とする。

第一種低層住居専用地域	共同住宅	: ○		共同住宅	: ×
	長屋	: ○		長屋(3戸以上)	: ×
	ホテル、旅館	: ×		ホテル、旅館	: ×
第一種住居地域	共同住宅	: ○		共同住宅	: ×
	長屋	: ○		長屋(3戸以上)	: ×
	ホテル、旅館	: ○		ホテル、旅館	: ×

長屋を追加

▼ 建築基準法に基づく用途

種 別	用途の概要
共同住宅	1つの建築物に2以上の住戸があるもので、廊下・階段等の共用部分を有する施設
長屋	1つの建築物に2以上の住戸があるもので、各住戸が直接外部に出入りでき、共用の廊下・階段等を有しない住宅
ホテル又は旅館	旅館業法による「旅館・ホテル営業」、「簡易宿所営業」を営む施設

【参考】長屋と共同住宅の違い

区分	長屋	共同住宅
イメージ	 1つの建築物に2以上の住戸があるもので、各住戸が直接外部に出入りでき、共用の廊下・階段等を有しない住宅	 1つの建築物に2以上の住戸があるもので、廊下・階段等の共用部分を有する施設
具体例	共用部分：原則なし 玄関：原則として各住戸が直接外部に接する	共用部分：あり 玄関：共用廊下・階段等から各住戸へ入る

3. 特別用途地区の区域名称案

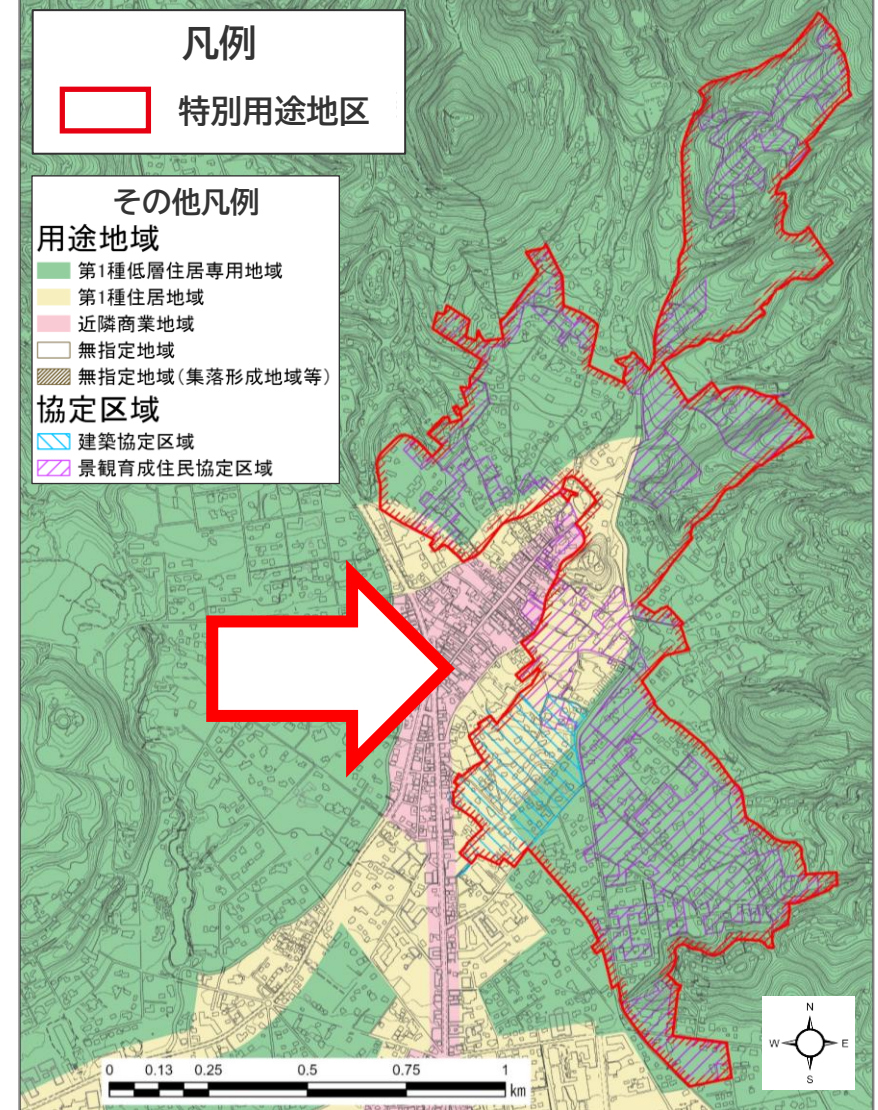
■ 区域名称の候補

- ①旧軽井沢別荘戸建環境保全地区
- ②旧軽井沢保健休養住環境特別保全地区
- ③旧軽井沢保健休養地環境保全地区
- ④旧軽井沢低層別荘地環境保全地区

【検討条件（案）】

- ・この区域名称は旧軽井沢地区に限定。
- ・将来的に六本辻地区、追分地区など別の地区で特別用途地区を設定する場合は、新たに名称を追加する。

特別用途地区の区域設定(案)



4. 既存不適格建築物について

既に建っている共同住宅やホテル、旅館はそのまま存続が認められます。

- 特別用途地区の指定前に建てられた共同住宅やホテル、旅館等は「既存不適格建築物」としてそのまま存続が認められます。（建築基準法第3条2項）

既存不適格建築物：建設当時は合法的に建てられたものの、その後の法改正や都市計画の変更などにより、現行の法律や基準に合わなくなった建物のこと

▼ 既存不適格建築物に対する建築行為等について（建築基準法に準じた行為の可否）

区 分	可否	概 要
①存 続	○	制限は適用されず、そのまま存続が認められます。
②修繕/大規模の修繕	○	規制対象に該当しないため、いずれの行為も実施可能です。
③模様替/大規模の模様替	○	また、これらに該当しない工事（※）も同じく可能です。 ※水道、電気、ガス等の設備の新設や更新、間仕切りの新設、外壁塗装、壁紙貼替 等
④改 築	○	規制開始時と同規模以下の建築物であれば改築可能です。 なお、改築後の床面積が増加する場合、その増加分は「増築」として扱われます。
⑤増 築	○	町の条例で定める「範囲内」であれば可能です。
	×	町の条例で定める範囲を「超過」する場合はできません。
⑥移 転	○	規制開始時の敷地内であれば移動は可能です。
	×	敷地外（特別用途地区内）への移転は認められません。
⑦用途変更	○	建築確認申請が不要な「類似の用途」（ホテル⇔旅館）への変更、または、規制対象外の用途への変更（長屋〔3戸以上〕⇒一戸建て住宅）は可能です。
	×	上記以外の用途変更（共同住宅⇔ホテル）はできません。
⑧新 築	×	新築に該当する行為は認められません。

例：増築後の床面積の合計が規制時点の1.2倍以内となる増築 など

【参考】建築行為等の用語解説

①存続

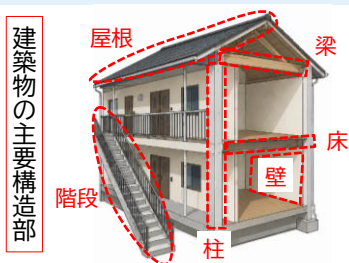
- 既存建築物を同じ用途（＝使用方法）で使い続ける。



例：既に立地している長屋や共同住宅、ホテル、旅館などの使用を継続する。

②修繕／大規模の修繕

- 既存の主要構造部（柱・梁・壁・床・屋根・階段）をおおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事を修繕という。
- 上記のうち、主要構造部のいずれかが過半に至る工事を行う場合は大規模の修繕に該当する。

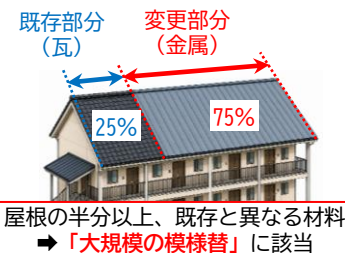


例

- ・ 破損した瓦葺屋根を同じ材料で交換する。→修繕
- ・ 瓦葺屋根の半分以上（＝屋根の過半）を同じ材料で葺きなおす。→大規模の修繕

③模様替／大規模の模様替

- 既存の主要構造部（柱・梁・壁・床・屋根・階段）をおおむね同様の形状、寸法のまま、材料、構造種別等を異なるものに変更する工事を模様替という。
- 上記のうち、主要構造部のいずれかが過半に至る工事を行う場合は大規模の模様替に該当する。



例

- ・ 瓦葺屋根を金属製の折板屋根（＝異なる材料）に変更する。→模様替
- ・ 既存屋根の半分以上を瓦から金属製の屋根に変更する。→大規模の模様替

④改築

- 建築物の全部又は一部を解体し、用途や規模、構造が既存と類似するものを造り直す。



例：既存の共同住宅の全部または一部を解体し、同じ敷地内に建て直す。

⑤増築

- 同じ用途の床面積を増やす
- 建築物の一部を解体し、用途や規模、構造が異なるものを造り直す。



例：共同住宅やホテル・旅館の床面積を増やす。

⑥移転

- 建築物の上物には基本的に手を加えずに当該建築物を他の敷地へ移動させる。



例：曳家などを用いて別の場所に移転する。

⑦用途変更

- 建築基準法上の建物用途（＝使用方法）を変える。



例：旅館をホテルに変更する。ホテルを共同住宅に変更する。

⑧新築

- 更地に建築物を造る
- 増築、改築及び移転のいずれにも該当しない建築行為を行う。



例：更地に共同住宅を新たに建てる。用途の異なる建築物を建てる。（旧：ホテル→新：共同住宅）