軽井沢国際親善文化観光都市建設計画特別用途地区の決定（軽井沢町決定）

軽井沢国際親善文化観光都市建設計画特別用途地区を次のように決定する。

種　　類	面　　積	備　　考
旧軽井沢保健休養地環境保全地区（A）	約 97.64ha	第一種低層住居専用地域の一部
旧軽井沢保健休養地環境保全地区（B）	約 20.65ha	第一種住居地域の一部
合　　計	約 118.29ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

旧軽井沢エリアは、日本における別荘文化の発祥地として発展し、豊かな自然環境と歴史的・文化的景観が調和した良好な居住環境を形成している。

このため、歴史と品格ある別荘地環境、豊かな自然環境及び良好な景観を将来にわたり維持・保全し、地域特性に応じた適正な土地利用を誘導するため、特別用途地区を定めるものである。

特別用途地区の決定の理由及び経緯

旧軽井沢エリアは、明治期より続く別荘文化の発祥地であり、豊かな森林や緑地と歴史的・文化的景観が調和した、世界的にも価値の高い保健休養地である。また、軽井沢町は「軽井沢国際親善文化観光都市建設法」に基づく国際親善文化観光都市として発展してきた経緯を有し、旧軽井沢エリアはその歴史と魅力を象徴する地域の一つとなっている。

しかし近年、町内において共同住宅及びホテル・旅館の建設が急速に進んでおり、共同住宅の建築着工戸数及び旅館業法に基づく営業許可件数は、いずれも長野県全体を上回るペースで増加している。こうした開発の進行に伴い、大規模建築物の立地や広範囲な樹木の伐採による森林・緑地の減少、自然環境や生態系への影響、周辺景観との不調和、交通量の増加や生活環境への負荷などが懸念されている。さらに、不特定多数の利用者の往来を伴う施設の増加は、旧軽井沢エリアが長年培ってきた静謐で落ち着いた居住環境に影響を及ぼすおそれがあり、軽井沢本来の魅力が失われかねない状況にある。

軽井沢町都市計画マスタープランでは、旧軽井沢エリアを含む東地域の将来像として、歴史ある別荘地環境や豊かな自然環境の維持・保全を掲げており、その実現に向けて地域特性に応じた土地利用の誘導及び必要な規制方策を検討することとしている。

現在は建築協定や景観育成住民協定等により良好な環境の維持が図られているものの、これらの制度は住民等の合意に基づくものであり、効力にも限界があることから法的拘束力を有する都市計画制度による対応が求められている。

このため、本地区において特定の建築物の建築を制限することにより、森林や緑地の保全と周辺環境との調和を図るとともに、明治期から受け継がれてきた軽井沢独自の別荘文化を次世代へ継承し、自然環境と歴史・文化が調和した景観の維持を図るものである。また、静謐で良好な住環境及び別荘地環境の保全と形成を推進し、世界に誇る保健休養地としての価値を将来にわたり維持・向上させるまちづくりを実現するため、特別用途地区を定めるものである。

旧軽井沢保健休養地環境保全地区の決定基準

第１　決定方針

旧軽井沢エリアは、日本における別荘文化の発祥地として、豊かな自然と歴史・文化が調和した良好な景観と住環境を有しており、軽井沢町都市計画マスタープランにおいても、歴史と品格を備えた戸建て主体の別荘地として位置付けている。

一方、近年は共同住宅、長屋又はホテル・旅館の増加により、緑地の減少や生活環境への影響が懸念されている。

このため、共同住宅、長屋、ホテル及び旅館の建築を制限することで、別荘地としての歴史的・文化的価値と豊かな自然と調和した静謐な住環境を形成するまちづくりを実現したい。

第２　決定基準

（１）地区決定の基準

（ア）基礎となる用途地区

① 第一種低層住居専用地域の一部

② 第一種住居地域の一部

（イ）地区の要件

① 第一種低層住居専用地域の一部

地区面積　約 97.64ha

地区名　　旧軽井沢保健休養地環境保全地区（A）

備考　　別表左欄に掲げる特別用途地区内においては、同表右欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

② 第一種住居地域の一部

地区面積　約 20.65ha

地区名　　旧軽井沢保健休養地環境保全地区（B）

備考　　別表左欄に掲げる特別用途地区内においては、同表右欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

別表

旧軽井沢保健休養地環境保全地区（A）

特別用途地区	建築物の制限
第一種低層住居専用地域の一部	（建築してはならない建築物） 建築基準法別表第２（い）項に掲げる建築物のうち次に掲げる建築物 １　共同住宅 ２　長屋（戸数が三以上のもの。）

旧軽井沢保健休養地環境保全地区（B）

特別用途地区	建築物の制限
第一種住居地域の一部	（建築してはならない建築物） １　（へ）項第一号から第五号までに掲げるもの ２　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ３　カラオケボックスその他これに類するもの ４　共同住宅 ５　長屋（戸数が三以上のもの。） ６　ホテル又は旅館（旅館業法に基づく旅館・ホテル営業の用に供する建築物をいい、企業等の保養所、研修所その他これらに類する施設で一般公衆の利用を目的としないものを除く。） ７　（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）

軽井沢国際親善文化観光都市建設計画
特別用途地区の決定（軽井沢町決定）
全体図

