

修正箇所は、P4・P5・P13・P14・P15
・P18・P21・P24のうち黄色マーカ
ーで表示した部分

改正（見直し）の概要

現状・改正趣旨

- 保養地域(※1)における大規模開発行為(※2)（宅地造成1ヘクタール以上など）については、**一区画の面積を2,000㎡以上とすることが望ましい**。（自然保護対策要綱第4の1の(2)コ）
- 居住地域(※3)・集落形成地域(※4)における事業地が3,000㎡以上の宅地造成等については、**一区画の面積を500㎡以上とすることが望ましい**。（自然保護対策要綱取扱要領第2の2の(7)ア）
- 複数ある区画のうち**一区画だけ2,000㎡（500㎡）以上あればよいという誤解が生じやすい**。（本来の趣旨は、**全区画**においてそれぞれ2,000㎡（500㎡）以上の面積とすることが望ましい。）
- 誤解の解消に合わせ、軽井沢の特徴である豊かな緑に包まれた自然環境を維持していくために、**各区画の最低敷地面積の基準を見直す**。（基本方針第1）

※1：保養地域：第1種低層住居専用地域及び集落形成地域等を除く用途無指定地域

※2：長野県自然環境保全条例に基づく大規模開発行為

※3：居住地域：第1種住居地域

※4：集落形成地域：用途無指定の区域内の集落形成地域等

改正概要

- 保養地域における大規模開発行為の場合の**各区画の最低敷地面積の実質引き上げ**
- 居住地域・集落形成地域における事業地が3,000㎡以上の宅地造成等の場合の**各区画の最低敷地面積の実質引き上げ**

現行

一区画の面積（望ましい基準）

| | |
|-----------------------------------|----------|
| 保養地域における大規模開発行為 | 2,000㎡以上 |
| 居住地域・集落形成地域における事業地が3,000㎡以上の宅地造成等 | 500㎡以上 |

改正

各区画の面積

| | |
|-----------------------------------|----------|
| 保養地域における大規模開発行為 | 2,000㎡以上 |
| 居住地域・集落形成地域における事業地が3,000㎡以上の宅地造成等 | 500㎡以上 |

現状・改正趣旨

- 長野県自然環境保全条例に基づく大規模開発行為（宅地造成1ヘクタール以上など）に該当した場合は、主要幹線道路（**国道、県道、町道、公衆の交通に供する林道及び農道並びに事業地内の主要な道路をいう。**）の路肩から20メートル以内の土地は、**緑地**として保存することを規定している。（自然保護対策要綱取扱要領第2の8の（1）ウの（イ））
- しかし、長野県の基準では、主要幹線道路の両側20メートル以内の土地は**保存緑地**として**確保**することを規定しているが、**主要幹線道路の定義**が明確に**定められていない**。（長野県自然環境保全条例取扱要領の別表第1「大規模開発行為の要件の具体的基準」）
- ダブルスタンダードによる**混乱**を**回避**するため、**長野県の規定と同様の規定に見直す**。（基本方針第3）

改正概要

現行

大規模開発行為の基準

主要幹線道路（**国道、県道、町道、公衆の交通に供する林道及び農道並びに事業地内の主要な道路をいう。**）の路肩から20メートル以内の土地は、緑地として保存すること

改正

大規模開発行為の基準

主要幹線道路_____の路肩から20メートル以内の土地は、緑地として保存すること

現状・改正趣旨

- 都市計画法に基づく開発行為^(※)（3,000㎡以上の宅地分譲など）に該当する場合は、法令に基づき原則として開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設けることとなっている。この場合、法令により当該土地は町に帰属することとなるが、管理については、管理協定の締結により事業者が行うこととしている。（都市計画法施行令第25条第6号・都市計画法第39条及び第40条第2項）
- 都市計画法に基づく開発行為の該当の有無にかかわらず、自然保護対策要綱では、事業地全体の面積が3,000㎡以上の場合は、全面積の3%以上の公園緑地を設けることを規定している。（自然保護対策要綱第4の1の(1)・自然保護対策要綱取扱要領第2の2の(2)ア）
- 事業地全体の面積が3,000㎡以上であるが、都市計画法に基づく開発行為に該当しない場合（区画の形質変更がない場合など）は、根拠となる法令がないことから、公園緑地を町に帰属させることができない。そのため、自然保護対策要綱における基準は、実効性の乏しいものとなっていることから、実情を踏まえた見直しが必要。（基本方針第3）

※「開発行為」とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいう。軽井沢町において、敷地面積3,000㎡以上の開発行為を行う場合は、開発許可が必要

改正概要

- 都市計画法に基づく開発行為に該当する場合は、法令により公園、緑地又は広場を設けることが定められているため、町が独自で求める公園緑地は不要とする。

現行

事業地全体の面積が3,000以上の場合

原則として事業地の全面積の3パーセント以上の公園緑地を設けること。

改正

事業地全体の面積が3,000以上の場合

削除

大規模開発行為における 2者（軽井沢町長・事業者）による自然保護協定（1/2）

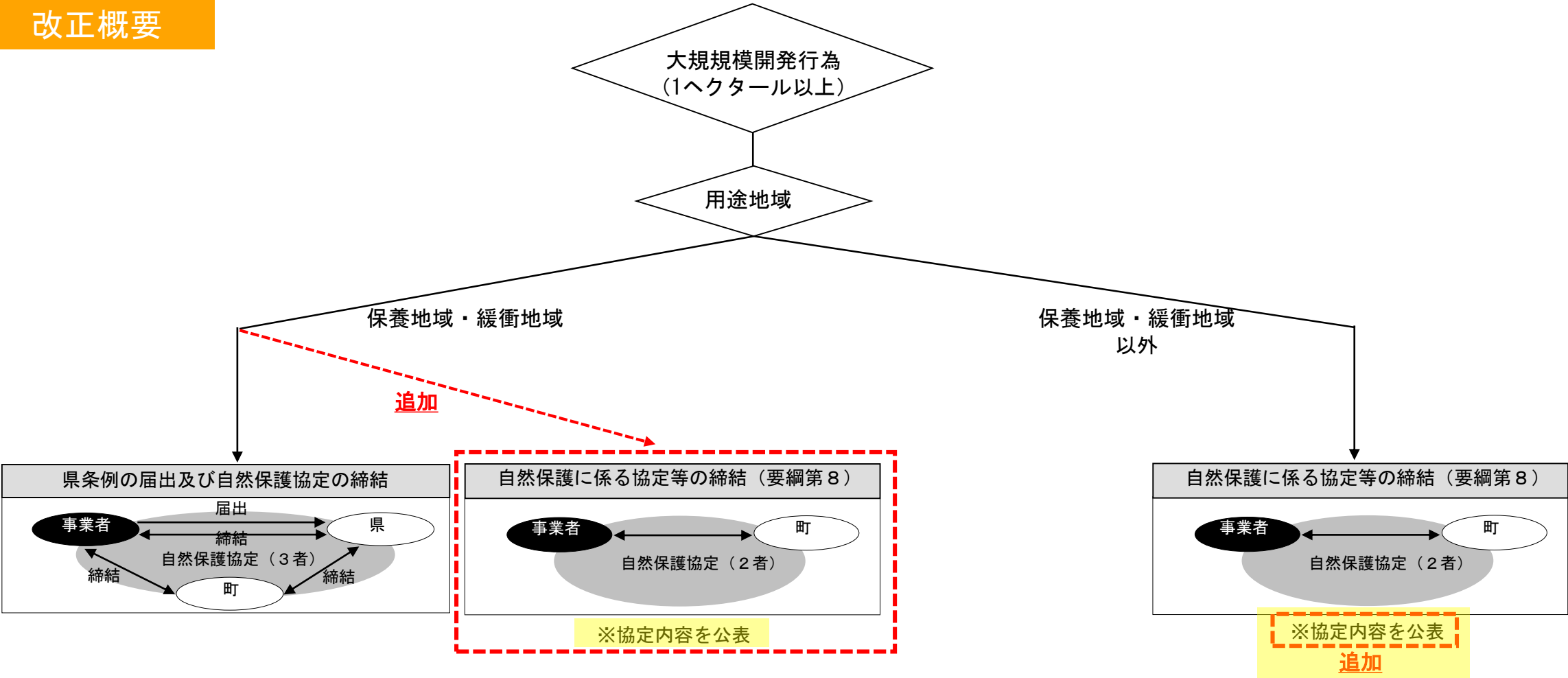
現状・改正趣旨

- 長野県自然環境保全条例に基づく大規模開発行為に該当した場合は、同条例に基づき、長野県知事、軽井沢町長及び事業者の3者で、「自然環境の保全上の支障の防止、植生の回復その他の自然環境の保全のために必要な事項」を内容とする自然保護協定を締結することとなっている。（長野県自然環境保全条例第23条）
- ただし、長野県自然環境保全条例に基づく大規模開発行為は、保養地域又は緩衝地域[※]内の土地における開発行為のみが対象となるもので、その地域以外の土地における開発行為は、同条例による3者協定を締結することができないため、自然保護対策要綱では、長野県自然環境保全条例に準じて軽井沢町長及び事業者の2者による自然保護協定を締結することを規定している。（自然保護対策要綱取扱要領第5の4）
- 協定の実効性を高めるため、長野県自然環境保全条例に基づく大規模開発行為に該当した場合であっても、長野県知事、軽井沢町長及び事業者の3者協定に加えて、軽井沢町長及び事業者の2者による自然保護協定を締結する。（基本方針第1・第3）
- 軽井沢町長及び事業者の2者による自然保護協定の透明性を高めるため、その内容を公表する。

※緩衝地域：保養地域のうち、居住地域、商業地域及び集落形成地域との境界から60m以内の地域

大規模開発行為における 2者（軽井沢町長・事業者）による自然保護協定（2/2）

改正概要



現状・改正趣旨

- 土地利用行為に係る権利を移動しようとするときは、新たに権利を有することとなる者（以下「取得者」という。）が、自然保護対策要綱の基準を理解した旨を書面により確認し、また、取得者は、権利の移動について町長に届け出ることを規定している。（例：事業者が分譲地を販売した際に、購入者より自然保護対策要綱の基準を理解した旨を書面により提出させ、また、購入者はその旨町長に届出）（自然保護対策要綱第10）
- 「権利の移動」とは別に、事業そのものを譲渡する場合についても、その旨町に報告することを規定している。（運用・解説）
- 「権利の移動」に関し、取得者が自然保護対策要綱の基準を理解した旨を書面により確認することや、町長に届け出ることにについて、実効性の乏しい基準となっていることから、実情を踏まえた見直しが必要。（基本方針第3）
- 「事業の譲渡」について、「報告」ではなく、町長に対しその旨届け出ることを明確化。（基本方針第1）
- 大規模開発行為（宅地造成1ヘクタール以上など）であるときの「権利の移動」については、事業者が事業地内のきまりを書面により説明する等について規定している。（自然保護対策要綱取扱要領第5）
- 大規模開発行為については、関係者間で自然保護協定を締結するため、書面により説明する等の規定は不要ではないかとの指摘。（基本方針第3）



改正概要

現行

| 規程 | 項目 | 内容 | | |
|----------|-------|--|------------|-------------------------|
| 自然保護対策要綱 | 権利の移動 | 取得者が、自然保護対策要綱の基準を理解した旨を書面により確認し、また、取得者は、権利の移動について町長に届出 | 大規模開発行為の場合 | 事業者が事業地内のきまりを書面により説明する等 |
| | | | 上記以外 | — |
| 運用・解説 | 事業の譲渡 | 町に報告 | | |

改正

| 規程 | 項目 | 内容 | | |
|----------|-------|--|------------|---|
| 自然保護対策要綱 | 権利の移動 | 取得者が、自然保護対策要綱の基準を理解するよう、必要な説明を行わなければならない | 大規模開発行為の場合 | — |
| | | | 上記以外 | — |
| 自然保護対策要綱 | 事業の譲渡 | 町長に届出 | | |

現状・改正趣旨

○用途地域に応じて、建築物の階数（地階を除く。）を制限している。（自然保護対策要綱第4の1の(3)ウ・自然保護対策要綱取扱要領第2の3の(6)）

| 区分 | 階数（基準） |
|-----------------------|--------|
| 保養地域・居住地域・緩衝地域・集落形成地域 | 2階以下 |
| 商業地域 | 3階以下 |

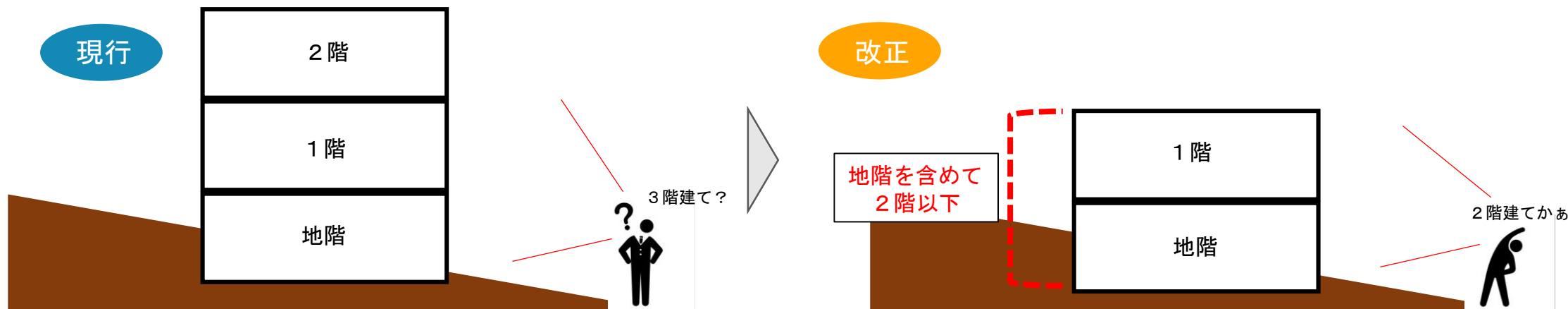
○傾斜地においては、建築基準法上の地階に該当する部分が大きく地上に露出するため、外観上階数制限を超えた建築物に見えることがある。

○低層建築物が織り成す軽井沢特有の良質な景観を形成するためには、外観上も規定された階数制限を満たす必要がある。（基本方針第1）

改正概要

○周辺環境に大きな影響を及ぼす建築物（一戸建て専用住宅以外のもの）については、地階を含めた階数（総階数）を基準以下としないといけない。

【一戸建て専用住宅以外のもの】



現状・改正趣旨

- 用途地域に応じて、建築物等の色彩の基準を規定している。（自然保護対策要綱第4の1の(3)イ）
- 駅前等の商業地域(※1)では、原則として彩度(※2)4以下の色彩とするよう規定している。（自然保護対策要綱取扱要領第2の3の(4)）
- 駅前等を含めて、軽井沢に相応しい良好な景観を形成するために、より厳しい色彩の基準を設ける必要がある。（基本方針第1）

※1：商業地域：近隣商業地域のことをいう。

※2：彩度とは色の鮮やかさをいう。

改正概要

現行

商業地域

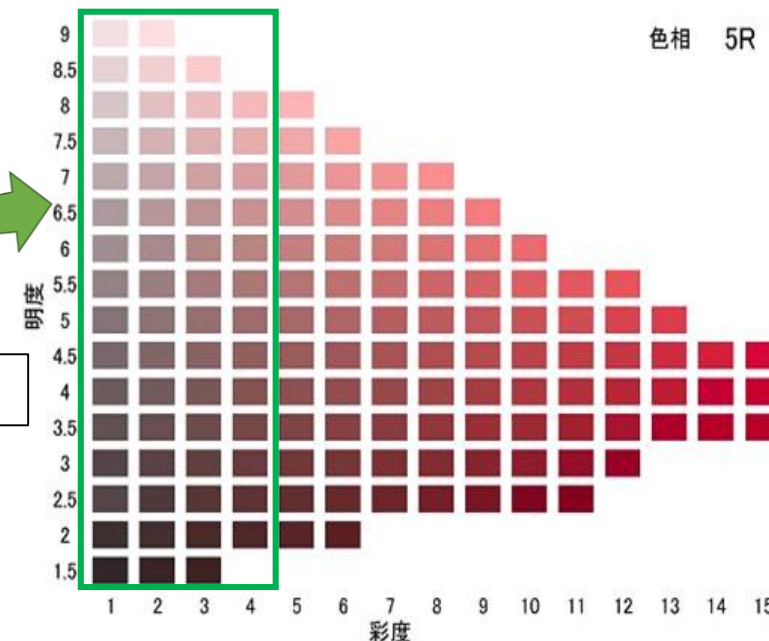
原則として彩度4以下

改正

商業地域

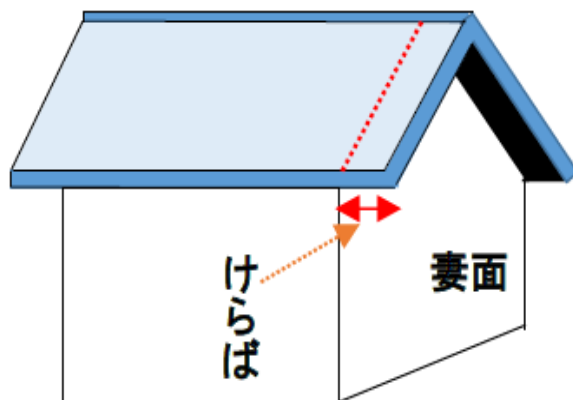
彩度4以下

彩度4以下の範囲



現状・改正趣旨

- 商業地域以外の地域では、**屋根の形態**として、**軒の出**を**50センチメートル以上**とすることを規定している。
（自然保護対策要綱取扱要領第2の3の（7）イ）
- その**軒の出**は、**妻面**を含む**建物全周**における**壁面**から**屋根の先端**までの**距離**を指している。（運用・解説）
- 妻面を含む建物全周において軒の出を必要としているが、「**けらば**」の**取り扱い**について**分かりづらい**との指摘。（基本方針第3）



改正概要

現行

| | |
|-----------|-----------------------|
| 商業地域以外の地域 | 軒の出 _____ 50センチメートル以上 |
|-----------|-----------------------|

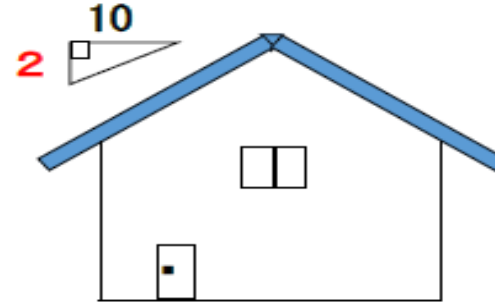
改正

| | |
|-----------|----------------------------------|
| 商業地域以外の地域 | 軒の出 <u>（けらばを含む。）</u> 50センチメートル以上 |
|-----------|----------------------------------|

現状・改正趣旨

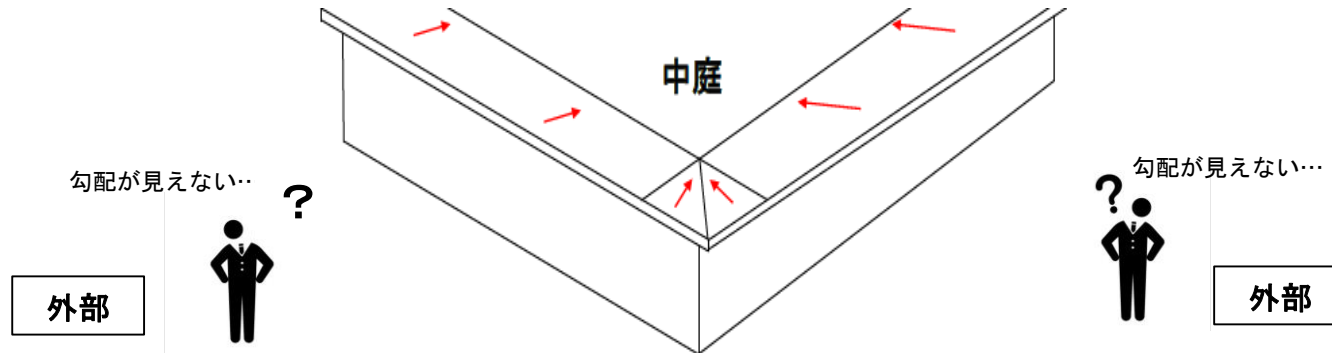
○商業地域以外の地域では、**10分の2**以上の**勾配**とするよう**屋根の形態**を規定している。（自然保護対策要綱 取扱要領第2の3の(7)イ）

○**10分の2**以上の**屋根勾配**は、**緩いスカイライン**（山や建物などの空を背景とした輪郭線）に対する最適勾配であり、**自然環境**とも**調和**するとされる。（運用・解説）



○屋根勾配は、**外部**から**視認**できるような意匠とする**必要**がある。（運用・解説）

○次のイラストのように全ての屋根が中庭に向けた片流れだった場合、**外部（敷地外）**から**屋根勾配**を視認できず、屋根勾配の趣旨である緩いスカイラインや自然環境との**調和**に**そぐわない**。（基本方針第3）



改正概要

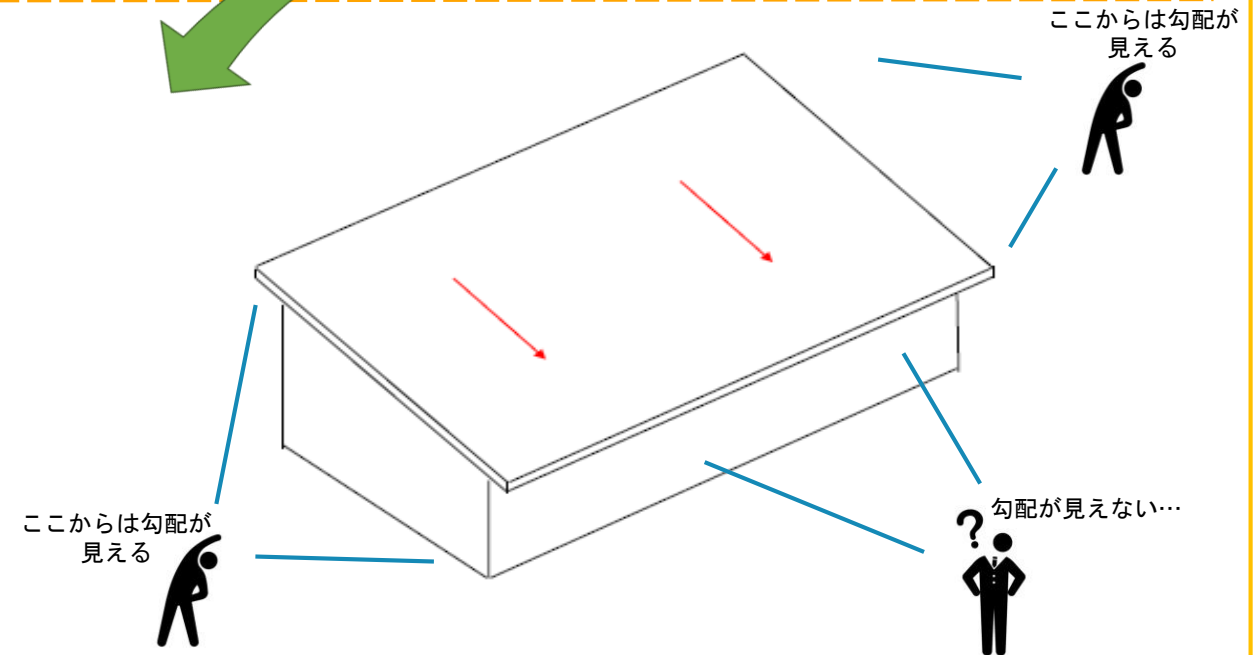
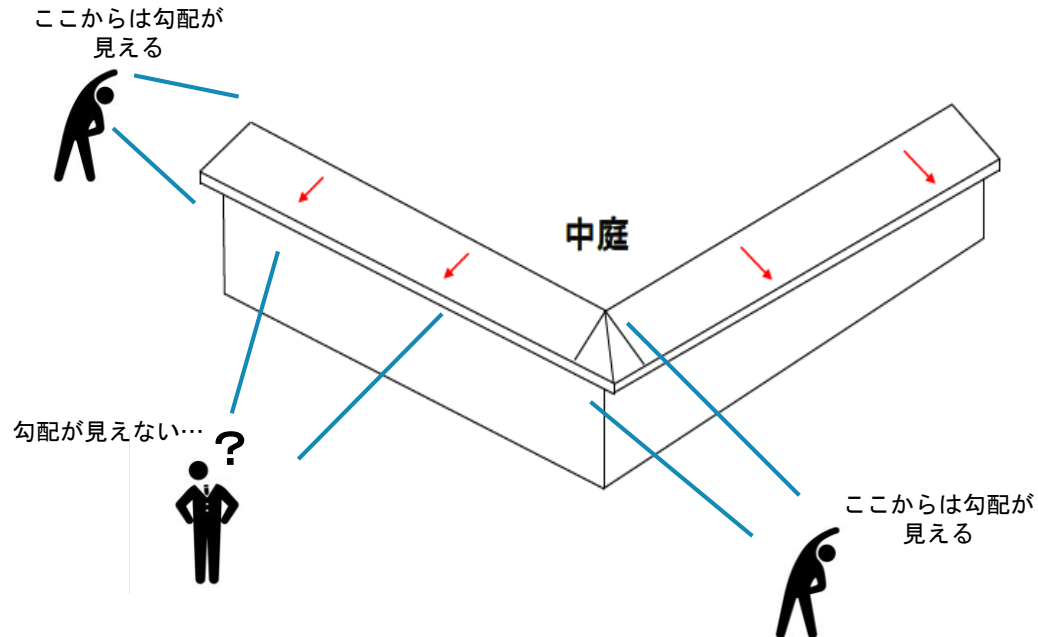
○外部（敷地外）からも屋根勾配を視認できるように改正する。

現行

| 屋根の形態 | |
|-----------|---------------------------------|
| 商業地域以外の地域 | _____ <u>屋根の勾配10分の2以上</u> _____ |

改正

| 屋根の形態 | |
|-----------|---|
| 商業地域以外の地域 | <u>少なくとも外部（敷地外）の2方向から、屋根の勾配10分の2以上を視認できること。</u> |



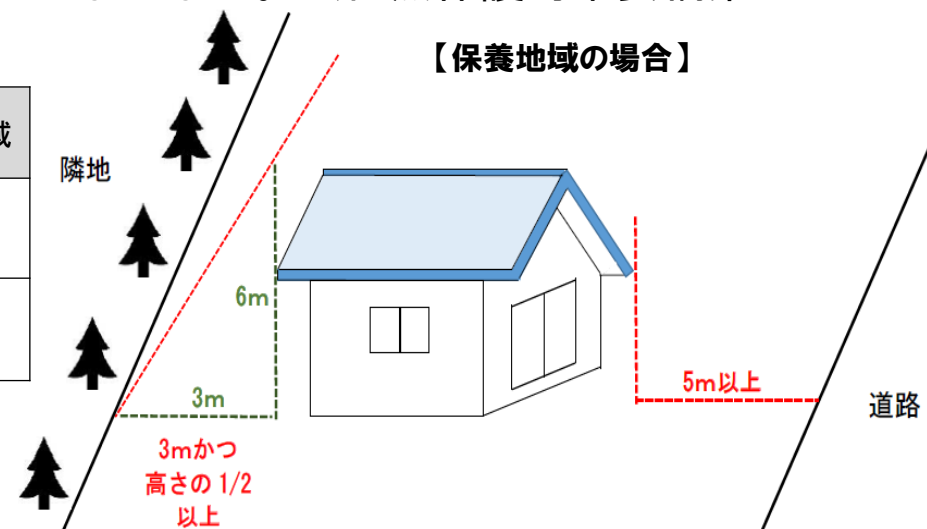
現状・改正趣旨

検討中
(屋根勾配)
急こう配すぎる屋根についても
規制を検討中

現状・改正趣旨

○建築物等は、敷地の境界線から定められた後退距離を確保しなければならない。（自然保護対策要綱第4の1の（3）ク・自然保護対策要綱取扱要領第2の3の（11）、（12））

| 区分 | 保養地域 | 商業地域 | 居住地域 | 緩衝地域 | 集落形成地域 |
|---------|-------------|---------|------|-------------|--------|
| 道路からの後退 | 5 m | できる限り後退 | 2 m | 5 m | 2 m |
| 隣地からの後退 | 3 mかつ高さの1/2 | できる限り後退 | 1 m | 3 mかつ高さの1/2 | 1 m |



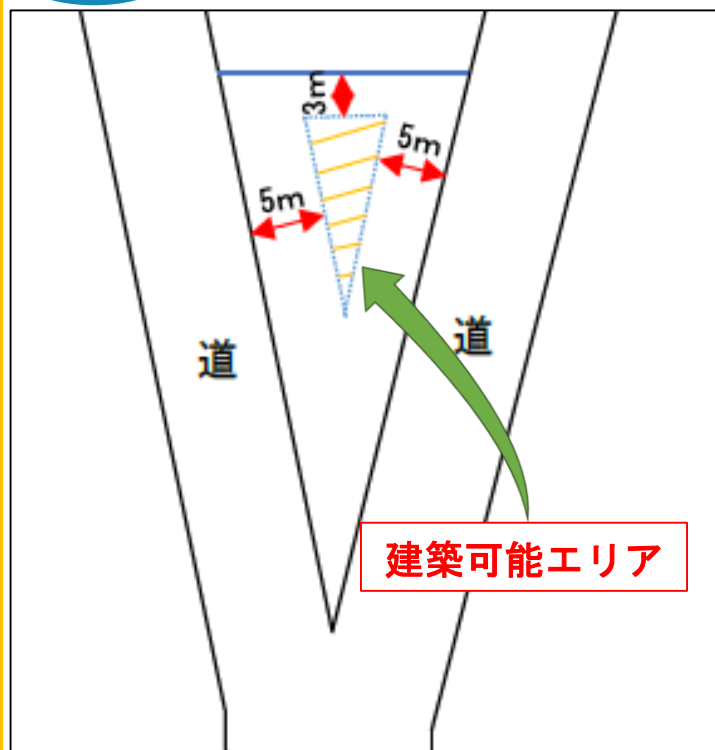
○既存の狭小敷地（用途地域ごとに定められた基準日以降に自己都合による分筆や分割により基準面積未達となったものを除く。）については、後退距離の緩和を協議により検討する。（運用・解説）

○狭小敷地ではないが、公共事業に協力したことで道路等に挟まれた土地などは、定められた後退距離により現実的に建築できない状況が起これる。ただし、狭小敷地ではないため、後退距離の緩和の対象とはならない。（運用・解説）

○狭小敷地ではないが、公共事業に協力したことで道路等に挟まれた土地などは後退距離の緩和について協議の対象とする。（基本方針第3）

改正概要

現行



改正

○狭小敷地ではないが、公共事業に協力したことで道路等に挟まれた土地など大幅な後退距離により、現実的に建築が不可能な土地は、後退距離の緩和について協議の対象とする。ただし、用途地域ごとに定められた基準日以降に自己都合による分筆や分割したものを除く。

現状・改正趣旨

- 本町は、マンション軽井沢メソッド宣言（※1）に代表されるように、軽井沢の良質な景観を守るため、周辺環境に極めて大きな影響を与えるマンション（集合住宅）に対して、厳しい姿勢を貫いてきた。他方、宿泊施設（ホテル）については、観光分野の発展や地域経済の活性化などの観点から比較的緩やかな規制を保ってきた。
- 自然保護対策要綱における「集合住宅等」の定義が曖昧であるとの指摘。（自然保護対策要綱第2の（2）、（3）・第4の1の（4））
- 近年増加している分譲ホテル（※2）の取扱いを含め、「集合住宅等」の定義を明確化する。（基本方針第2・第3）

※1：軽井沢町の良質な別荘環境を次世代に引き継ぐため、長野県知事の賛同立会の下、マンション建設の抑制を旨とする、「マンション軽井沢メソッド宣言」を発した。（平成13年12月11日）

※2：分譲ホテル（ホテル condominium）は、ホテル客室が部屋ごとに販売され、不動産開発会社などから、一部屋の所有権を購入し、オーナーになることができる。その際、別途、ホテル運営会社と管理契約を結び、オーナー自身が利用しないときは、一般客にホテルの一室として貸し出し、経費を差し引いた宿泊料金を客室レンタル収入として得ることができる。なお、オーナーは、特別料金で宿泊することができる。

改正概要

現
定
義

集合住宅等

共同住宅若しくは長屋（兼用住宅を含む。）又は同一棟内に独立して住宅（別荘・分譲ホテル）の用に供せられる部分が2以上ある建築物をいう。

明確化 step1

「住宅の用に供せられる部分」とは

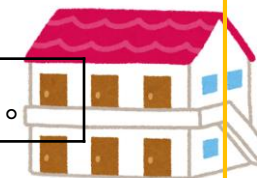
「浴室、便所及び台所（簡易な流し台のみのものを含む）」のことをいう。

明確化 step2

新
定
義

集合住宅等

共同住宅若しくは長屋（兼用住宅を含む。）又は同一棟内に独立して住宅（別荘・分譲ホテル）の用に供することが可能な部分（浴室、便所及び台所（簡易な流し台のみのものを含む。）のことをいう。）が2以上ある建築物をいう（住宅の用に供することが可能な部分が独立しており、建物内部で行き来できず、廊下、階段等を当該住戸で共有するものに限る）。



【ホテル(宿泊施設)には適用されない「集合住宅等」の主な基準】

| 区分 | | 保養地域 | 商業地域 | 居住地域 | 緩衝地域 | 集落形成地域 |
|--------------|----------|--|--------|--------|--------|--------|
| 道路・隣地からの後退距離 | | 10m | 2 m | 5 m | 10m | 5 m |
| 戸当敷地面積 | 総戸数20戸以上 | 600㎡／戸 | 110㎡／戸 | 150㎡／戸 | 600㎡／戸 | 150㎡／戸 |
| | 総戸数19戸以下 | | 90㎡／戸 | | | 120㎡／戸 |
| | 総戸数 9戸以下 | | | | | |
| 保存緑地 | | 敷地境界線から、道路後退距離又は隣地後退距離の基準値の2分の1の距離の範囲内は、緑地として保存又は整備し、保全すること。 | | | | |
| 分 棟 | | 総戸数が20戸以上となる場合は分棟し、1棟当たりの戸数を19戸以下とすること。 | | | | |
| 隣棟間隔 | | 10m | 2 m | 5 m | 10m | 5 m |
| 住戸の形態 | | 2以上の居室を有するものであること。（居住地域、商業地域及び集落形成地域内の総戸数9戸以下のものを除く。） | | | | |
| 住戸の専用面積 | | 72㎡以上であること。（居住地域、商業地域及び集落形成地域内の総戸数9戸以下のものを除く。） | | | | |
| | | 総戸数20戸以上の場合、 1割以上の住戸は98㎡以上であること。 | | | | |

○分譲ホテルは、一部屋ごとにオーナーが存在するが、ホテル運営会社による管理運営が常時行われ、基本的には一般客にホテルの一室として貸し出されることから、集合住宅等とは形態が異なるものである。

現定義

集合住宅等

共同住宅若しくは長屋（兼用住宅を含む。）又は同一棟内に独立して住宅（別荘・分譲ホテル）の用に供せられる部分が2以上ある建築物をいう。

改正

集合住宅等

共同住宅若しくは長屋（兼用住宅を含む。）又は同一棟内に独立して住宅（別荘_____）の用に供せられる部分が2以上ある建築物をいう。

分譲ホテルは、宿泊施設の基準を適用することとなるが、将来的に集合住宅等への用途変更が容易に行われることを防ぐため、「浴室、便所及び台所（簡易な流し台のみのものを含む）」が設置されているものは、集合住宅等の基準を適用する。

現状・改正趣旨

○集合住宅等を建築する敷地の面積を当該集合住宅等の住戸の数の合計で除した面積が、次の数値以上であることを規定している。（自然保護対策要綱第4の1の(4)エ・自然保護対策要綱取扱要領第2の4の(5)イ）

| 区分 | | 保養地域 | 商業地域 | 居住地域 | 緩衝地域 | 集落形成地域 |
|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 戸当敷地面積 | 総戸数20戸以上 | 600㎡／戸 | 110㎡／戸 | 150㎡／戸 | 600㎡／戸 | 150㎡／戸 |
| | 総戸数19戸以下 | | 90㎡／戸 | | | |
| | 総戸数 9戸以下 | | | | | |

○本町は、マンション軽井沢メソッド宣言に代表されるように、軽井沢の良質な景観を守るため、周辺環境に極めて大きな影響を与えるマンション（集合住宅）に対して、厳しい姿勢を貫いてきた。

○軽井沢の良質な景観を守るため、増加の一途をたどる集合住宅等の基準を見直す必要がある。（基本方針第1）

改正概要

○一区画の最低敷地面積をもとに、集合住宅等の戸当たりの敷地面積を次の数値に改正する。

| 現行 | 区分 | | 保養地域 | 商業地域 | 居住地域 | 緩衝地域 | 集落形成地域 |
|----|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 戸当敷地面積 | 総戸数20戸以上 | 600㎡／戸 | 110㎡／戸 | 150㎡／戸 | 600㎡／戸 | 150㎡／戸 |
| | | 総戸数19戸以下 | | 90㎡／戸 | | | |
| | | 総戸数 9戸以下 | | | | | |

改正

| 区分 | | 保養地域 | 商業地域 | 居住地域 | 緩衝地域 | 集落形成地域 |
|--------|----------|--------------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------------|
| 戸当敷地面積 | 総戸数20戸以上 | 1,000㎡／戸 (大規模開発行為 2,000㎡／戸) | 110㎡／戸 | 300㎡／戸 (事業地3,000㎡以上 500㎡／戸) | 600㎡／戸 | 300㎡／戸 (事業地3,000㎡以上 500㎡／戸) |
| | 総戸数19戸以下 | | 90㎡／戸 | 120㎡／戸 | | 120㎡／戸 |
| | 総戸数 9戸以下 | | | | | |

現状・改正趣旨

- 用途地域に応じて、集合住宅等の後退距離を規定している。（自然保護対策要綱取扱要領第2の4の(2)）
- 事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障がないと認められるときは、後退距離を緩和することができる。（自然保護対策要綱取扱要領第2の4の(2)）
- 軽井沢の良質な景観を守るため、周辺環境に極めて大きな影響を与えるマンション（総戸数10戸以上の集合住宅）が、『事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障がない』という要件を満たすことは想定されない。（基本方針第1）

改正概要

○総戸数10戸以上の集合住宅等の後退距離の緩和規定を削除

現行

| | 区分 | | 保養地域 | 商業地域 | 居住地域 | 緩衝地域 | 集落形成地域 |
|----------------------------|----|----------|------|------|------|------|--------|
| 道路・隣地 からの集合住宅 等の後退距離 | 原則 | 総戸数20戸以上 | 10m | 2 m | 5 m | 10m | 5 m |
| | | 総戸数19戸以下 | | | | | |
| | | 総戸数 9戸以下 | | | | | |
| | 緩和 | 総戸数20戸以上 | ＝ | 1 m | ＝ | ＝ | ＝ |
| | | 総戸数19戸以下 | 5 m | | 3 m | 5 m | 3 m |
| | | 総戸数 9戸以下 | | | 2.5m | | 2.5m |

| | 区分 | | 保養地域 | 商業地域 | 居住地域 | 緩衝地域 | 集落形成地域 |
|----------------------------|----|----------|------|------|------|------|--------|
| 道路・隣地 からの集合住宅 等の後退距離 | 原則 | 総戸数20戸以上 | 10m | 2 m | 5 m | 10m | 5 m |
| | | 総戸数19戸以下 | | | | | |
| | | 総戸数 9戸以下 | | | | | |
| | 緩和 | | ＝ | 1 m | ＝ | ＝ | ＝ |
| | | | 5 m | | 2.5m | 5 m | 2.5m |
| | | 総戸数 9戸以下 | | | | | |

改正

○引き続き緩和措置が適用される総戸数9戸以下の集合住宅について、緩和基準を具体化

※自然保護対策会議：自然保護対策要綱第12の規定により、副町長を長とし、関係課の課長、係長その他の職員で構成される会議

現 行

事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障がないと 認められるとき

改 正

事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障がないと 自然保護対策会議(※)において認められるとき

現状・改正趣旨

- 国の基準では、宿泊施設から10分程度で職員等が駆けつけることができる体制などがあれば、当該施設内に玄関帳場又はフロントを設置しなくてもよいこととなっている。（厚生労働省：旅館業における衛生等管理要領）
- 自然保護対策要綱では、原則として宿泊施設内に玄関帳場又はフロントを設けることを規定している。（自然保護対策要綱第4の1の(5)ウ）
- 自然保護対策要綱に玄関帳場又はフロントを設ける規定はあるが、営業者や従業員（使用人等）（以下「営業者等」という。）の駐在については定められていない。（自然保護対策要綱）
- 近年、町内で増加している簡易宿所（旅館業法に基づき認可を受けたもの）について、騒音等の問題が生じている。
- 宿泊施設内に営業者等が駐在することで、騒音等の問題が解消する可能性が高い。（基本方針4）

改正概要

- 原則として、宿泊施設に人を宿泊させている間、当該施設内に営業者等を駐在させるよう改正する。

現行

| 玄関帳場等 | 原則として宿泊施設内に玄関帳場又はフロントを設けること。 |
|-------|------------------------------|
| 駐 在 | 新たに追加 |

改正

| 玄関帳場等 | 原則として宿泊施設内に玄関帳場又はフロントを設けること。 |
|-------|--|
| 駐 在 | <u>宿泊施設に人を宿泊させている間、当該施設内に営業者等を駐在させなければならない。ただし、直ちに当該施設に到着できる建物（当該施設がある建物に係る土地の区域に存する建物や当該施設の敷地に接する敷地内に存する建物（道路を挟んだ反対側の敷地内に存する建物を含む））に営業者等が常駐している場合は、この限りでない。</u> |

- 改正の施行前日までに「軽井沢町の自然保護のための土地利用行為の手続等に関する条例」に基づく事前協議が終了した宿泊施設については、3年～5年の経過措置を設け、改正規定の適用を猶予する。



現状・改正趣旨

- 宿泊施設については、駐車場に駐車できる車両数の合計が、原則として宿泊施設の客室数以上であることを規定している。（自然保護対策要綱第4の1の(5)イ（ア））
- 事業地及びその周辺の状況からみて、事業地内において客室数分の駐車場を確保することが難しいと認められるときは、客室数の2分の1未満の台数に限り、事業地以外の場所（原則として事業地からの直線距離500m以内）に確保することができる。（運用・解説）
- 広大な駐車場を設けるために、大規模な土地の開発行為（伐採等）が必要となる可能性があり、環境負荷が大きいことから見直しが必要。（基本方針第2・3）



改正概要

- 環境負荷の軽減を図るため、大規模建築物（建築面積1,000㎡以上）に当たる宿泊施設について、駐車場の基準を緩和
- ※大規模建築物に当たらない宿泊施設については、原則として現行の基準を適用するが、事業地の徒歩圏内（事業地からの直線距離500m以内）に最寄り駅がある場合は、町との協議により駐車場の基準を緩和することができるよう併せて改正する。

現行

大規模建築物の宿泊施設

- 駐車場に駐車できる車両数の合計が、原則として宿泊施設の客室数以上であること。ただし、事業地及びその周辺の状況からみて、事業地内において客室数分の駐車場を確保することが難しいと認められるときは、客室数の2分の1未満の台数に限り、事業地以外の場所（原則として事業地からの直線距離500m以内）に確保することができる。

改正

大規模建築物の宿泊施設

- 駐車場に駐車できる車両数の合計が、客室数の2分の1を満たせば良いものとする。ただし、事業地内に客室数分の駐車場がない場合は、最寄り駅までの無料シャトルバスの運行や事業地以外の場所（新たに造成を伴わない場所に限る。）において不足分の駐車場を確保する等の対応を必要とする。
- 事業地の徒歩圏内（事業地からの直線距離500m以内）に最寄り駅がある場合は、町との協議により駐車場の基準を緩和することができるものとする。

現状・改正趣旨

- 敷地内に存する樹木は、できる限り残存させる。（自然保護対策要綱第4の1の(3)コ）
- 建築物の後退距離の範囲内における樹高が10メートルを超える健全な樹木は、原則として保存する。ただし、樹林を健全な状態に保つためには、適正な管理に努め世代更新をする必要がある。（自然保護対策要綱取扱要領第2の3の(13)、運用・解説）
- 老木化により樹勢衰退した樹木や倒木・落枝の危険性がある樹木は、暴風雨等で倒れやすく、倒木による電線の切断や道路をふさぐなど自然災害の際に二次被害を招く危険性があるとの指摘。
- 樹林を健全な状態に保つために必要な世代更新を行う場合は、周辺の植生と調和する樹木を植栽することが重要。（基本方針第1・3）

改正概要

- 老木化により樹勢衰退した樹木や倒木・落枝の危険性がある樹木の世代更新の必要性を重要視し、また、その理由を明確化するとともに、世代更新の手法を明記する。

現行

新たに追加

改正

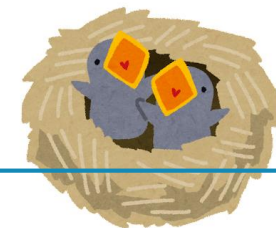
自然災害の際の二次被害を防ぐため、老木化により樹勢衰退した樹木や倒木・落枝の危険性がある樹木は積極的に世代更新を行うとともに、代わりに植栽する樹木は、古くから軽井沢に広く自生、あるいは植栽されている樹木（※）であり、かつ、周辺の植生に合うものとする。

※モミジ、ミズナラ、コナラなど



現状・改正趣旨

- 事業地に生息し、又は生育する希少野生動植物等については、原則として保護地区として残存し、又は移植して保護することを規定している。（自然保護対策要綱第4の1の(1)イ）
- 「希少野生動植物等」の定義が曖昧なため、明確化する必要がある。（基本方針第3）



改正概要

現行

事業地に生息し、又は生育する希少野生動植物等
_____ は、原則として保護地区として残存し、又は移植して保護するものとする。

改正

事業地に生息し、又は生育する希少野生動植物（長野県希少野生動植物保護条例第2条第1項に規定する希少野生動植物をいう。）は、原則として保護地区として残存し、又は移植して保護するものとする。

【長野県希少野生動植物保護条例（平成15年長野県条例第32号）】 （定義）

第2条 この条例において「希少野生動植物」とは、県内に生息し、又は生育する野生動植物の種（亜種又は変種がある種にあっては、その亜種又は変種とする。第35条において同じ。）又は地域個体群（地域的に孤立した個体群をいう。）であって、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) その存続に支障を来す程度にその個体の数が著しく少ないもの
- (2) その個体の数が減少しつつあるもの
- (3) その個体の生息地又は生育地が消滅しつつあるもの
- (4) その個体の生息又は生育の環境が悪化しつつあるもの
- (5) 前各号に掲げるもののほか、その存続に支障を来す事情があるもの



現状・改正趣旨

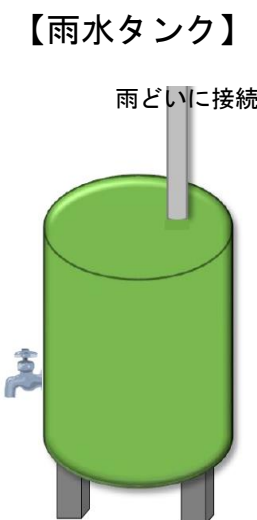
- 土地利用行為に係る雨水排水は、原則として当該事業地内において処理することとし、事業地及びその周辺の状況を勘案し、敷地内処理することが適当でないと認められるときは、河川等の管理者の許可又は同意を得て、当該河川等へ放流することができると規定している。（自然保護対策要綱第4の1の(2)オ・自然保護対策要綱取扱要領第2の2の(3)）
- 駅前の近隣商業地域等では、雨水排水を事業地内で処理することは極めて困難であり、また、周囲に放流できる河川等がない場合も想定される。
- 原則である雨水排水の敷地内処理は維持しつつ、例外規定の追加が必要。（基本方針第3）

改正概要

| 雨水排水処理の方法 | |
|-----------|--------|
| 原則 | 敷地内処理 |
| 例外 | ①河川等放流 |
| | ②新たに追加 |

事業地及びその周辺の状況を勘案し、敷地内処理することが適当でないと認められるとき（例：事業地が近隣商業地域のとき等）は、現地の浸透試験により浸透能力を把握した上で、雨水貯留施設（※）などを導入し、多量の泥水が一時に流出することを可能な限り抑制すること。

※雨水貯留施設は、雨水を一時的に貯留施設内に貯める施設。家庭用の雨水貯留施設（雨水タンク）は、雨どいに取り付けて屋根から流れてくる雨水をタンクに集め貯蔵し、敷地外への雨水流出を抑制できる。また、その雨水は、庭への水やりなど有効利用することができる。



現状・改正趣旨


- 合併処理浄化槽の処理水は、原則として敷地内処理することとし、当該事業地及びその周辺の状況を勘案し、やむを得ないものと認められるときは、当該河川等を管理する関係機関と十分協議した上で、河川等へ放流できることを規定している。（自然保護対策要綱取扱要領第2の3の(14)）
- 他方、長野県は、合併処理浄化槽の処理水の処理方法として、原則河川放流で、やむを得ない場合に敷地内処理するよう指導している。
- 合併処理浄化槽は、別荘に多く設置されているため、維持管理の難しさや法定検査受験率の低さから、敷地内処理の処理水が地下水の汚染につながるおそれがあるとの指摘。
- 合併処理浄化槽の処理水の処理方法について、見直しが必要。（基本方針第3）



改正概要


現行

【合併処理浄化槽処理水の処理方法】

| | |
|---|--|
| 原則 | 敷地内処理 |
|  | |
| 例外 | やむを得ないものと認められるときは、当該河川等を管理する関係機関と十分協議した上で、河川等へ放流 |

改正

【合併処理浄化槽処理水の処理方法】

| | |
|---|--|
| 原則 | 放流可能な河川が隣接している場合は、当該河川等を管理する関係機関と十分協議した上で、河川等へ放流 |
|  | |
| 例外 | 放流可能な河川等がない場合は、敷地内処理 |

現状・改正趣旨

- 文化財未指定の巨樹・古木について、その有無をあらかじめ確認し、必要であれば保全方法について町教育委員会と協議することとなっている。（自然保護対策要綱第4の3・自然保護対策要綱取扱要領第4（1））
- 保存すべき巨樹・古木は、現在県・町の文化財に指定されている（文化財の指定には、樹木・古木の歴史的背景、歴史的価値等が必要）。
- 危険木に該当する可能性が高い巨樹・古木は、保全を前提とするのではなく、積極的に植え替えていく手法も必要（文化財に指定されたものを除く）。（基本方針第3）

改正概要

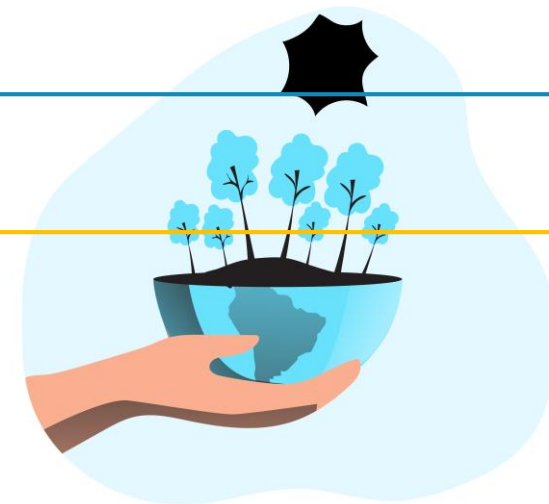
- 町教育委員会との協議事項から「文化財未指定の巨樹・古木」を削除する。

現行

事業地等における文化財若しくは史跡又はこれらに準ずる巨樹若しくは古木について、その有無をあらかじめ確認し、必要であれば保全方法について町教育委員会と協議すること

改正

事業地等における文化財又は史跡について、その有無をあらかじめ確認し、必要であれば保全方法について町教育委員会と協議すること



現状・改正趣旨

- 事業地周辺の静穏の確保に支障を及ぼすおそれのある行為を自粛するよう規定している。（自然保護対策要綱第4の2（3）イ）
- 具体的には、7月25日から8月31日までの間は、原則として建設工事等は実施しないものと規定している。（自然保護対策要綱取扱要領第3の2）
- 非常災害のため必要な応急措置として行うものや公共上下水道、電気供給、電気通信等の公益性の高い生活基盤の維持のため必要不可欠なものなどは、周辺住民等の理解を得た上で実施することができる。（自然保護対策要綱取扱要領第3の2、運用・解説）
- 非常災害のための応急措置などについては、直ちに実施できるよう見直す必要がある。（基本方針第3）
- 単に工事車両が駐車してあることや、工事車両が道路を通行していることについても工事自粛期間の規制対象であると誤解を生んでいるため、『静穏の保持』という、自粛期間本来の趣旨について曖昧さを排除する必要がある。（基本方針第3）

改正概要

- 非常災害のための応急措置などについては、直ちに実施できるよう改正
- 騒音・振動が生じない内装工事（周辺の交通に支障を及ぼすおそれのあるものを除く。）は、自粛の対象外とすることを明文化
- 夏期工事（騒音・振動）自粛期間においても例外的に実施することができるものとして、公共上下水道を規定しているが、自営工事（※）に係るものを除くことを明確化

※施設管理者以外の者が、当該施設に係る工事をしようとするときに、事前に自営工事許可申請を行い、町の承認を受けた上で行う工事のこと。

現
行

7月25日から8月31日までの間は、原則として建設工事等は実施しない。ただし、非常災害のための応急措置、公共上下水道、電気供給、電気通信等の公益性の高い生活基盤の維持のため必要不可欠なものなどは、周辺住民等の理解を得た上で実施することができる。

改
正

7月25日から8月31日までの間は、原則として建設工事等は実施しない。ただし、非常災害のための応急措置、公共上下水道（自営工事に係るものを除く。）、電気供給、電気通信等の公益性の高い生活基盤の維持のため必要不可欠なものは、実施することができる。また、騒音・振動が生じない内装工事（周辺の交通に支障を及ぼすおそれのあるものを除く。）などは、周辺住民等に説明した上で実施することができる。



現状・改正趣旨

検討中
(光害)

現状・改正趣旨

検討中

（代理人等の公表）

勧告に応じないときに土地利用行為者
だけでなく、その代理人等についても
公表できないか検討中

現状・改正趣旨

- 「軽井沢町の自然保護のための土地利用行為の手続等に関する条例（「手続条例」という。）」に基づき、**路外駐車場の設置又は変更**の際は、あらかじめ、**町長と協議**しなければならない。（条例第7条・規則第3条第7号）
- 「**路外駐車場**」が手続条例及び手続条例施行規則において明確に**定義**されておらず、**曖昧**であるとの指摘。
- 定義を明確化**する必要がある。（基本方針第3）

改正概要

- 駐車場法**に規定する**路外駐車場**（※）だけでなく、**周辺環境**に大きな**影響**を与える**駐車場の設置又は変更**についても手続条例の**対象**に含める。

現行

| 手続条例の対象行為 |
|--------------|
| 路外駐車場_____ |
| _____の設置又は変更 |

改正

| 手続条例の対象行為 |
|---|
| 路外駐車場（ <u>駐車場法に規定する路外駐車場及び駐車場の面積が300㎡以上のもの</u> ）の設置又は変更 |



※道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって「一般公共の用に供されるもの」をいう。「一般公共の用に供されるもの」とは、駐車場を利用する人の資格が限定されず、不特定多数の者が駐車場管理者が定める管理規定に基づく営業時間内において、自由にこれを使用できる駐車場のことであり、一般的な時間貸し駐車場だけでなく、商業施設や病院等の駐車場も含まれる。ただし、月極駐車場や従業員専用駐車場などの利用者が限定されている駐車場は含まれない。

現状・改正趣旨

- 「**軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱**」により、**貸自転車業**を営む者は、その旨町長に届け出る必要がある。（善良なる風俗を維持するための要綱第15）
- 貸自転車業**を営む者は、**利用者**に対し、**推奨コース**を走行すること、**交通法規**を守ること、**適した服装**とすること等を**遵守**させなければならない。（善良なる風俗を維持するための要綱第17）
- 貸自転車業**を営む者に係る規定は、**時代の変化**に即したものである**必要がある**。（基本方針第3）

改正概要

現
行

【軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱一部抜粋】

- 第15 貸自転車を行う者（営業を目的としない者を含む。以下「貸出者」という。）は貸自転車事業届出書、貸自転車事業（支店・出張店）届出書により町長に届け出なければならないものとする。
- 第16 貸出者は、交通安全を確実に推進するため、常に貸出し車両の整備に努めなければならないものとする。
- 第17 貸出者は、利用する者に対し、貸自転車の遵守事項（**別記第2**）に掲げる事項を遵守させなければならないものとする。

別記第2（第17関係） 貸自転車の遵守事項

- 1 自転車専用道路及び関係機関が推奨するコースを走行すること。
- 2 常に交通安全を認識し、交通法規を守ること。
- 3 自転車は身体に合ったもので、これに適した服装とすること。
- 4 急坂路や混雑する場所は下車し、下り坂、砂利道は減速する等走行には十分注意すること。
- 5 初心者は、貸出者の指導を受けてから道路に乗り出すこと。

改
正

削除



宣 言 書

軽井沢町の良質な別荘環境は日本の貴重な財産

～マンション軽井沢メソッド宣言～

私たちのまち軽井沢は、明治19年にカナダ生まれの宣教師アレキサンダー・クロフト・ショー氏によって避暑地として内外に紹介されてから115年、幾多の試練を乗り越え国際保健休養地として、緑豊かな自然と質の高い文化を多くの先人から受け継ぎ、今現在も高い見識を持った別荘所有知識人の先導と町民の地域を育む思いが融合して国際親善文化観光都市として発展を続けております。また、軽井沢の別荘地は世界に誇る薫り高い文化と、豊かな自然と低層建築物が織り成す独特の景観を築いて来ました。

平成9年10月の北陸新幹線の開業により東京への新幹線通勤が可能となり、物的・人的交流が進展し、軽井沢駅周辺を中心にマンションに対する需要が増大し、昨今の日本全体の経済情勢の低迷からは想像がつかないスピードでリゾートマンションの建設及び計画ラッシュが起っています。

『建替時の問題が全国的にも噴出しているマンションを、目先だけの利益を優先し、景観を無視したものとすれば、日本の財産である軽井沢の良質な別荘環境が壊れてしまう』という町民・別荘所有者・来訪者からの強い声を受け、軽井沢の歴史ある別荘地の環境を守るため、このたび、軽井沢町の自然保護対策要綱（以下「要綱」という。）及び自然保護対策要綱取扱要領（以下「要領」という。）を改正し、平成14年1月1日から施行することとしました。この改正により、第一種低層住居専用地域内は勿論のこと第一種住居地域内であってもマンションは2階建て以下とし、また、20戸以上のマンションを建設する場合は戸当たり敷地面積を110平方メートル以上に、1棟の戸数を20戸未満とすることなどとなりました。

なお、現在町に書類を提出済みの計画については、この改正要綱及び要領の適用対象外ではあります。

しかしながら、仮に適用対象外とされたものであっても、マンションは周囲の環境に与える影響が極めて大きく、又現在の要綱においても地域住民の理解を得ることが前提条件とされていることから、日本が誇る良好な別荘環境を保全するために適切かつ慎重な対応を強く求めるものであります。

私たち軽井沢町民は、かけがえのない財産である緑豊かな自然を利用してマンションを建設する事業者に対し、軽井沢町の景観にふさわしい企業責任と高い倫理観を求めます。

百年以上にわたる軽井沢の別荘環境を次なる二百年へと引き継ぐため「軽井沢の良質な別荘環境は日本の貴重な財産である」と宣言し、適用対象外のマンションについても、改正後の要綱及び要領に準じ、計画の見直しを行い、美しく豊かな自然と多くの人々が織り成し育んできた軽井沢の卓越した景観に配慮した2階建て以下の建物とすることを心から要望します。

平成13年12月11日

軽井沢町長 佐藤 雅義

賛同立会人 長野県知事 田中 康夫