

軽井沢町の美しい景観や
豊かな生態系を保護し
未来の世代に引き継ぐために

軽井沢町の自然保護対策要綱

軽井沢の自然と景観を守るためのガイドライン

軽井沢町の伝統とすぐれた自然を保持し、明るく健康的な国際保健休養地としてのまちづくりを推進するため、「軽井沢町の自然保護対策要綱」と「軽井沢町の自然保護対策要綱取扱要領」で自然保護対策基準を定めています。



軽井沢町
Town of Karuizawa



Daily Life in Karuizawa

はじめに

軽井沢の象徴と言われ、まちのおよそ75%を占める豊かな自然。初夏の新緑、秋の紅葉など四季折々に変化する風景はどこを見ても美しく、住民だけでなく、訪れる人をも魅了しています。町ではこうした優れた自然環境を守り国際保健休養地としてのまちづくりを進めるため、昭和47年(1972年)に軽井沢町の自然保護対策要綱を制定しました。

この自然保護対策要綱は、自然環境が町に関わるすべての人々の共通財産であるという理念の表れであり、今なお、まちづくりにおいて重要な役割を果たしています。

～自然と調和しながら建てられた家は、穏やかで贅沢な時間を提供します～

軽井沢町と自然保護対策要綱の歴史

「軽井沢＝緑豊かな森」と言われるほどまでに、軽井沢町が緑の木々に包まれていることは、イメージとして広く定着しています。

軽井沢町は、元々原生林の中にあり、そこを切り開いて現在の姿になったと考えている人は多いようです。しかし、浅間山の噴火の影響をたびたび受けてきた軽井沢町において、現在のように鬱蒼^{うつそう}とした森林が存在した歴史は、さほど長くありません。

江戸時代末期にあたる、約240年前の天明3年(1783年)に浅間山が大規模に噴火したとき、軽井沢町のほとんどの範囲は軽石などの火山噴出物で覆われ、大部分の植物が死滅しました。明治の初め頃は、軽井沢町の平地の多くは草原や湿地でした。その後、明治から昭和にかけて、当初は、農耕地や牧場を作るための防風林として、先人たちが何度も失敗を繰り返しながらカラマツ等の植林を続け、今のような緑豊かな軽井沢町の姿となりました。

明治以前は、寒村であった軽井沢町は、欧米からの宣教師等によってその冷涼な気候や風土が避暑地に適しているとして見出され、鉄道の開通による利便性

の向上等もあって別荘地として独特かつ飛躍的な発展を遂げました。

明治30年(1897年)に30戸ほどであった別荘は、大正8年(1919年)には約400戸、昭和11年(1936年)には1,330戸、そして昭和33年(1958年)には2,000戸を超えるなど、急激に増加していきました。特に昭和30～40年代にかけての高度経済成長期には、観光客の急増とともに軽井沢町にも開発の波が押し寄せ、優良な別荘地の細分化や建ぺい率ぎりぎりの建築など、無秩序な乱開発がみられるようになりました。そのような中、軽井沢町独自の“きまり”を設けようという機運が高まり、昭和47年(1972年)に「軽井沢町の自然保護対策要綱」が、国内でも他の地域で類を見ない厳しい規制として制定され、開発・景観規制や環境保全などの取り組みを進めてきました。

軽井沢町の貴重な自然や独特な別荘地空間は、事業者、町民、別荘所有者等の相互理解と協力により、守り育まれてきました。現在の軽井沢町のイメージは、多くの関係者の努力によってつくられてきたのです。



自然保護対策要綱の概要

令和7年2月現在

区分		保養地域	商業地域	居住地域	緩衝地域	集落形成地域
地域要件		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	近隣商業地域	第1種住居地域	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	用途無指定の区域内の集落形成地域等
一般基準						
形態	一区画の面積	1,000㎡以上	適用除外	300㎡以上	500㎡以上	300㎡以上
	建ぺい率	20%以下	80%以下	60%以下	30%以下	50%以下
	容積率	20%以下	200%以下	200%以下	50%以下	100%以下
	建築物の階数	2階以下	3階以下	2階以下		
	建築物の高さ	10m以下	13m以下	10m以下		
	建築物の屋根	切妻・寄棟等の傾斜のあるものとする。(最低勾配:商業地域は1/10、その他は2/10かつ軒出(壁面から)50cm以上)				
色彩		建築物の外観は、周囲の環境や景観に配慮した落ち着いたものとする。				
	建築物等・広告物の地色	彩度4以下、明度7以下	原則彩度4以下	彩度4以下	彩度4以下、明度7以下	
敷地	工作物の設置	土地の形状変更、立木の伐採は最小限にとどめ、自然環境に適合した工法を採用するとともに、改変箇所は速やかに自然状態に復元すること。				
	道路等からの後退	5m	できる限り後退	2m	5m	2m
	特定道路等	10m (敷地奥行の1/3を限度)		5m (敷地奥行の1/3を限度)	5m	5m (敷地奥行の1/3を限度)
	隣地等からの後退	3mかつ高さの1/2		1m	3mかつ高さの1/2	1m
	後退部分の樹木の保存	道路後退部分、隣地後退部分等にある樹高が10mを超える健全な樹木は、原則保存すること。				
	堀他の遮蔽物	出来る限り設けない。やむを得ず設ける場合は自然景観に調和するように配慮すること。				
	既存樹木等	敷地内の樹木及び植物は、できる限り残存させること。				
	自然環境保全	希少動植物	事業地内に自生する貴重な植物等は、保護地区として残存し、又は移植して保護すること。			
誘蛾灯		野鳥とこん虫の保護のため、必要最小限とすること。				
その他	工事期間	夏期(7月25日～8月31日)は、原則として自粛すること。				
	民泊等について	民泊施設、カプセルホテル等は町内全域において認めない。				



軽井沢町の自然保護対策要綱

—— 軽井沢の自然と景観を守るためのガイドライン ——

【保養地域の場合】

自然環境と調和した保健休養地とすることを主とし、低層の戸建建築物を基本とした別荘地や住宅地とする地域です。このため、大規模な建築物や不特定多数の方が利用する建築物の建築を避け、自然環境の保全等に配慮するとともに、静穏・清涼な生活環境の確保に努めなければなりません。

地形を生かした
設計を行う

敷地内の木々は
伐採しすぎない

⑥ 建物の高さ

10m以下

⑦ 階数の制限

2階以下

⑧ 建物等の色彩

彩度4以下かつ明度7以下

⑨ 塀^{しゃへいぶつ}他の遮蔽物

できる限り設けない

10 既存樹木の保存や植栽

敷地内の健全な樹木は
必要以上に伐採せず、できる限り保存する

5 建物の屋根

傾 斜 10分の2 (およそ11度)以上

軒の出 壁面から50cm以上

1 一区画の面積

1,000㎡以上

2 建ぺい率

20%以下

3 容積率

20%以下

4 後退距離 (建物・工作物等の後退)

道路から最低5m、隣地から3mかつ建物の高さの2分の1の距離
(建物の高さの2分の1が3mに満たない場合は、隣地から最低3mの距離)

軽井沢町の自然

—— 軽井沢の自然と景観を

① 一区画の面積

保養地域 1,000㎡以上

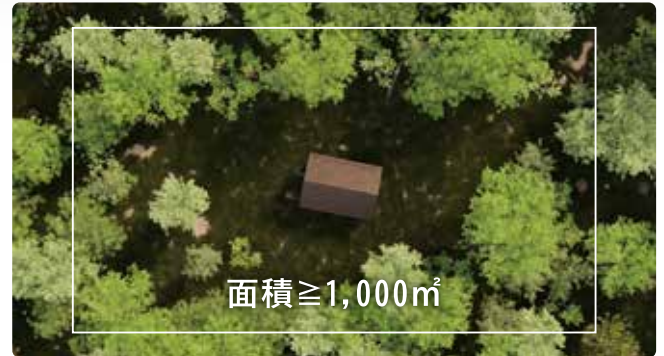
(大規模開発行為の場合※は2,000㎡以上)

敷地の『1区画の面積は1,000㎡以上』です。
これは適度な空間を確保することで、人と森がバランスよく共生するための基準です。

※「大規模開発行為」・・・長野県自然環境保全条例施行規則では、別荘団地（別荘地分譲、別荘、リゾートマンションの建設等）の造成やホテル・旅館等宿泊休憩施設の建設等で開発面積が1haを超えるものを大規模開発行為としています。

● その他の地域

商業地域	適用除外	居住地域	300㎡以上(3,000㎡以上の開発の場合は500㎡以上)
緩衝地域	500㎡以上	集落形成地域	300㎡以上(3,000㎡以上の開発の場合は500㎡以上)



② 建ぺい率

保養地域 20%以下

建物が建てられる『建ぺい率は20%以下』です。
たとえば1,000㎡の土地に別荘を建てる場合、敷地のうち建築ができるのは20%にあたる200㎡までで、残りの800㎡は庭となります。

● その他の地域

商業地域	80%以下	居住地域	60%以下
緩衝地域	30%以下	集落形成地域	50%以下



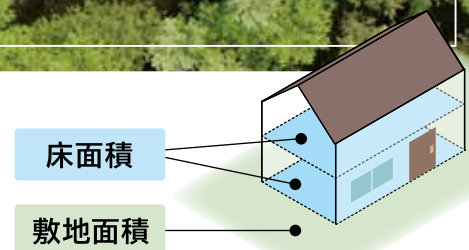
③ 容積率

保養地域 20%以下

『容積率は20%以下』です。
容積率とは、敷地面積に対する建物すべての床面積の割合のことです。

● その他の地域

商業地域	200%以下	居住地域	200%以下
緩衝地域	50%以下	集落形成地域	100%以下



保護対策要綱

守るためのガイドライン

4 後退距離（建物・工作物等の後退）

保養
地域

道路から最低5m、
隣地から3mかつ
建物の高さの2分の1の距離

（建物の高さの2分の1が3mに満たない場合は、
隣地から最低3mの距離）



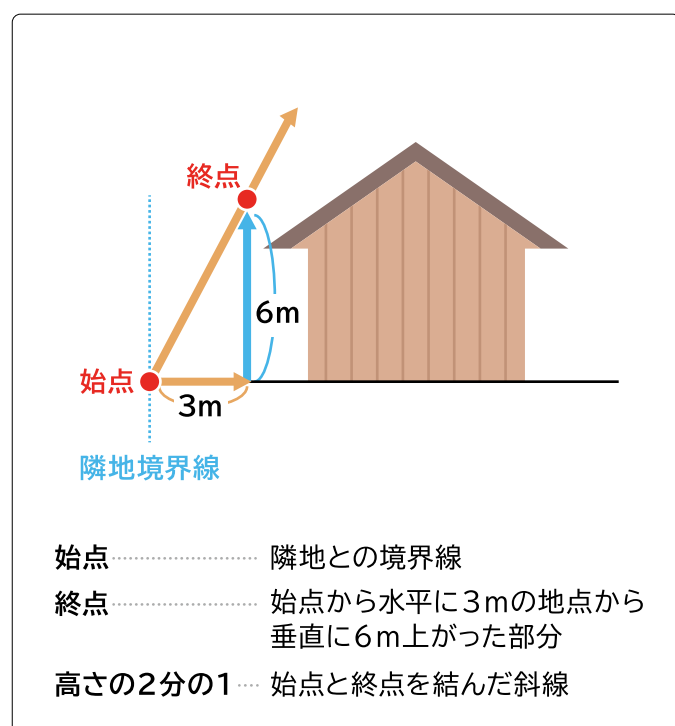
隣地や道路との距離に関するルールを設けるのは、建物の密集を防ぎ、軽井沢町の景観や自然を維持するためです。

※隣接する道路が特定道路の場合、付加基準があります。

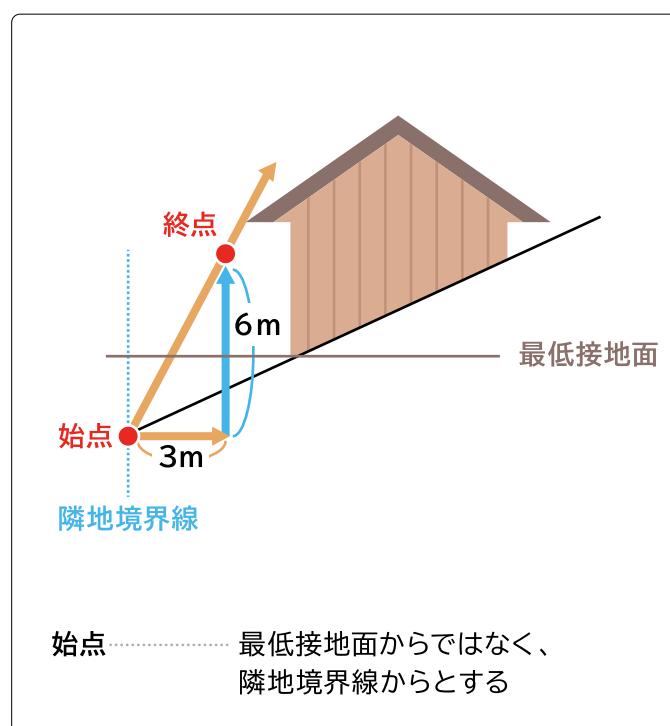
区分	保養地域	商業地域	居住地域	緩衝地域	集落形成地域
地域要件	第1種低層住居専用地域及び集落形成地域等を除く用途無指定地域	近隣商業地域	第1種住居地域	保養地域のうち、居住地域、商業地域及び集落形成地域との境界から60m以内の地域	用途無指定の区域内の集落形成地域等
道路等からの後退	5m	できる限り後退	2m	5m	2m
隣地等からの後退	3mかつ高さの1/2		1m	3mかつ高さの1/2	1m

高さの2分の1の考え方

● 平地の場合（商業地域を除く）



● 傾斜地の場合（商業地域を除く）



5 建物の屋根

傾斜 10分の2（およそ11度）以上

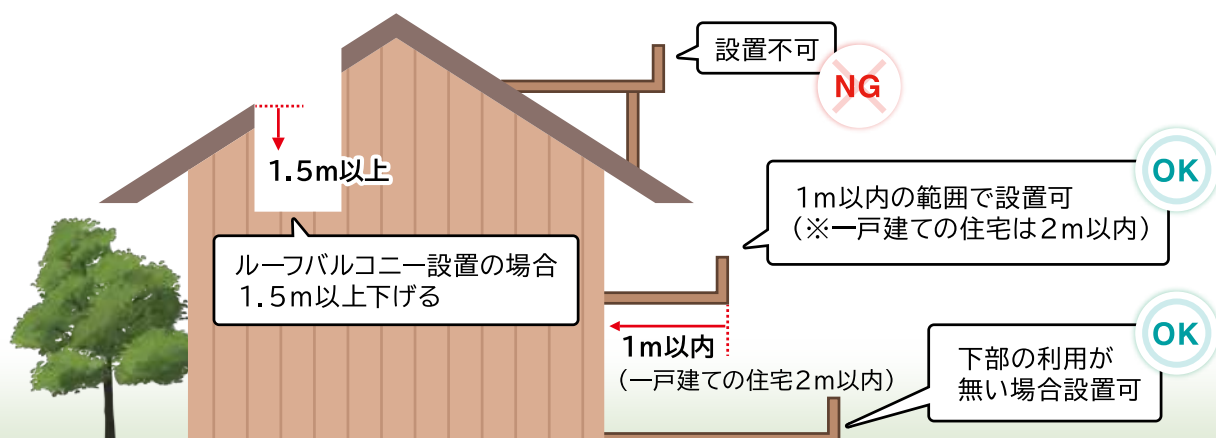
軒の出 壁面から50cm以上

背景となる山並みや、周囲の自然環境との調和をはかるため、建物の屋根は10分の2（およそ11度）以上の傾斜とされています。特に軽井沢では冬季は雪は少ないものの凍結が厳しいため、凍結による屋根の損傷を防ぐこともできます。

また、建物の壁面の汚れや傷みを避け、良好な景観を維持するため、壁面から50cm以上の屋根の軒の出があることが定められています。



バルコニー・ベランダ（テラス）の取り扱い



6 建物の高さ

保養地域 10m以下

建物の高さは、樹木と建物の調和を保つため、10m以下とされています。

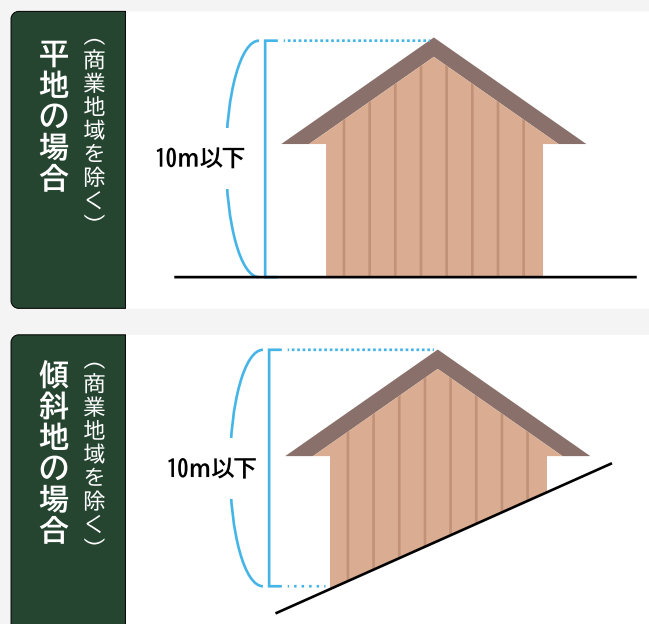
●その他の地域

商業地域	13m以下	居住地域	10m以下
緩衝地域	10m以下	集落形成地域	10m以下



建築物等の高さ制限

建築物等の外周が接する最低地盤からの絶対高さを基準としています。



7 階数の制限

保養地域 2階以下

高い建物は視界を遮ってしまい景観を損ねる可能性があるため、『建築できる建物は2階建てまで』とされています。

●その他の地域

商業地域	3階以下	居住地域	2階以下
緩衝地域	2階以下	集落形成地域	2階以下



※商業地域を除く地域

8 建物等の色彩

保養地域 彩度4以下かつ明度7以下

建物の外観に使用できる色は、『彩度4以下かつ明度7以下』とされています。鮮やかすぎる色や明るすぎる色は周囲の自然となじまないため、使用することができません。

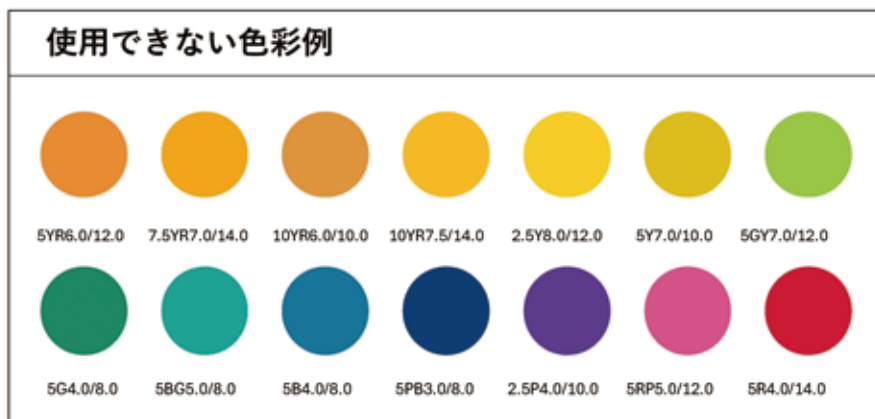
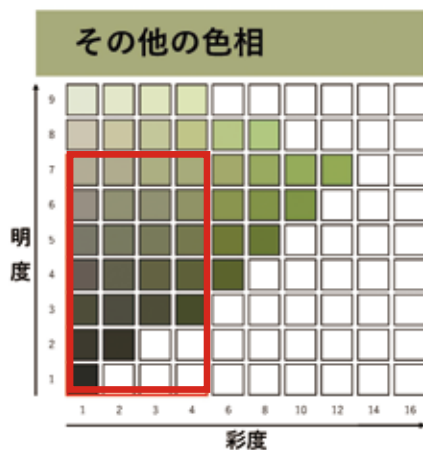
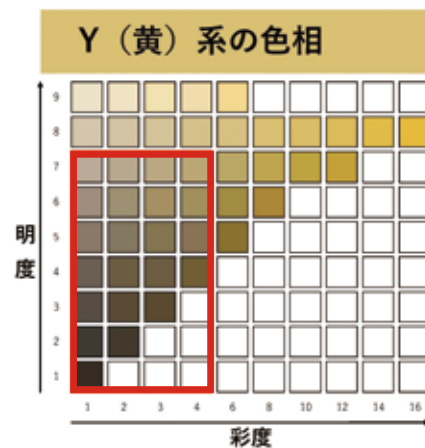
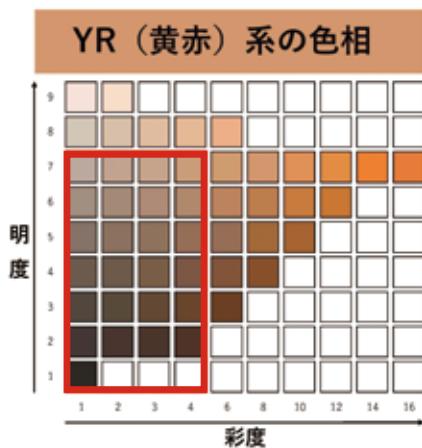
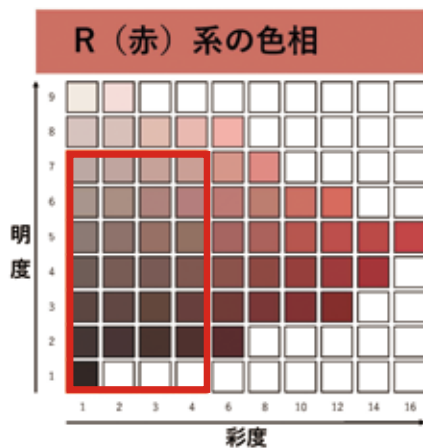
●その他の地域

商業地域	彩度4以下	居住地域	彩度4以下
緩衝地域	彩度4以下かつ明度7以下	集落形成地域	彩度4以下かつ明度7以下



参考：カラーチャート

□・・・外観に用いて良い色彩の範囲





POINT

照明は最小限

周囲や野生動物などへの配慮のため、敷地内の明るすぎる照明、下から上へ向かって照らす光に注意し、家の中から漏れる光はカーテンをつけるなどして周囲に配慮してください。

全面ガラス張りは周囲の景色が反射し、バードストライクなどの危険性があります。

9 塀他の遮蔽物

しゃへいぶつ

できる限り設けない

敷地の境界には樹木などを活用し、できる限り塀などは使わないようにします。

仮に使用する場合は、周囲の景観と調和するよう配慮が必要です。



10 既存樹木の保存や植栽

敷地内の健全な樹木は皆伐を避け、できる限り保存する

敷地内にある『樹木および植物はできる限り保存させる』必要があります。建築前に伐採された木々の代わりに、建物の周辺に軽井沢の植生に合ったモミジ、ミズナラ、コナラなどの樹木を選んで植栽をしましょう。

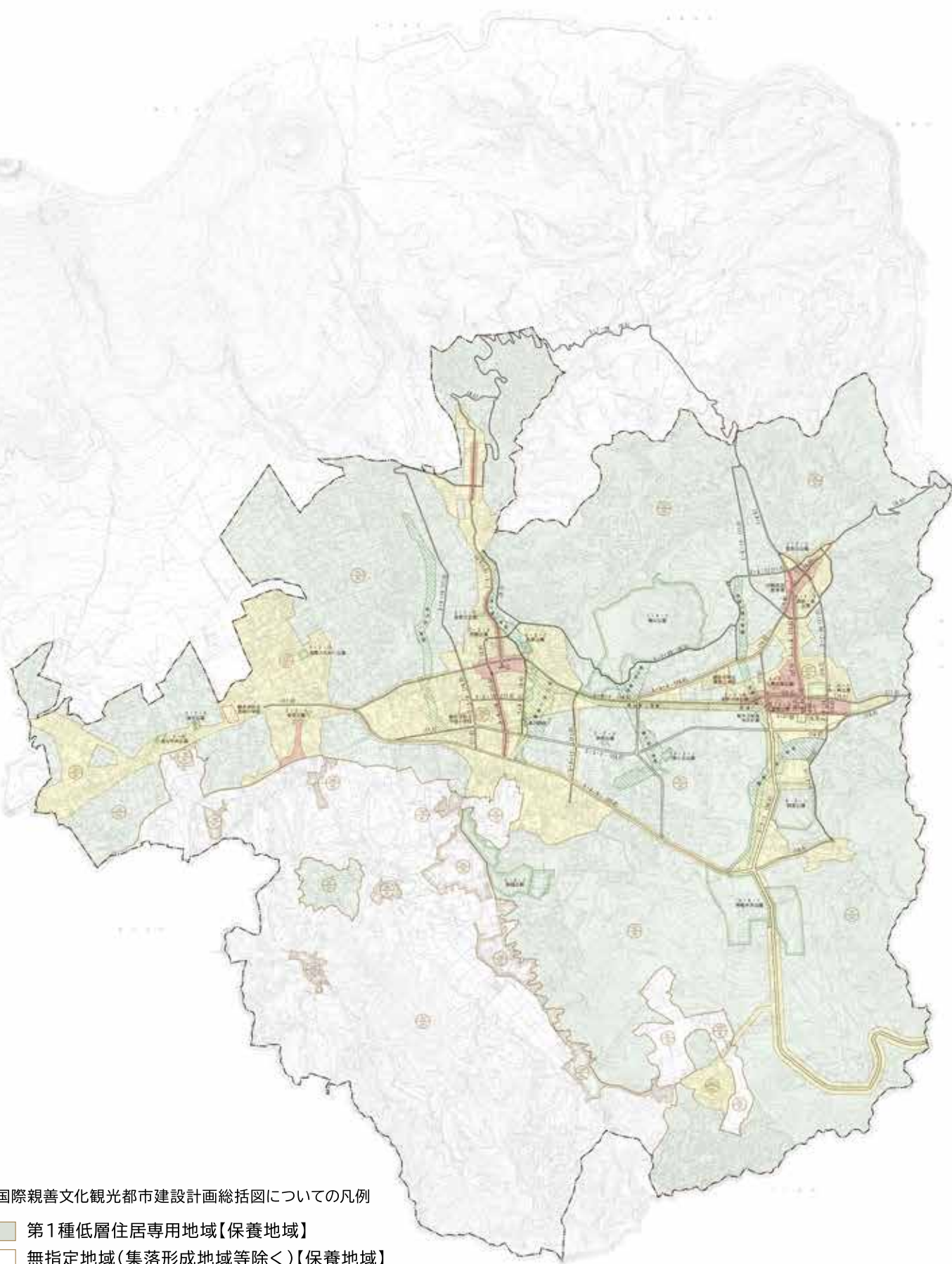
植栽を施す際は、樹木の成長後も電線にかからないように心がけてください。

樹木の土台となっているのは、『土』です。微生物や土壌生物によって命あるものは、すべて土にかえります。

健全な樹木を育てるために、軽井沢の『土』を大切にしましょう。



軽井沢国際親善文化観光都市建設計画総括図



軽井沢国際親善文化観光都市建設計画総括図についての凡例

- 第1種低層住居専用地域【保養地域】
- 無指定地域(集落形成地域等除く)【保養地域】
- 近隣商業地域【商業地域】
- 第1種住居地域【居住地域】
- 用途無指定の区域内的の集落形成地域等【集落形成地域】



軽井沢町
Town of Karuizawa

長野県軽井沢町 公式ホームページ
www.town.karuizawa.lg.jp/www/index.html



軽井沢町の 自然保護対策要綱

軽井沢町の自然保護対策要綱を
動画でわかりやすく説明しています



町花 サクラソウ

問い合わせ
軽井沢町 環境課

〒389-0192 長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉2381番地1
電話（直通）／ 0267-45-8556
ファクシミリ ／ 0267-46-3165
メール ／ kankyo@town.karuizawa.nagano.jp

見やすく読み間違えにくいユニバーサルフォントを採用しています。
再生紙を使用し、環境に優しい植物油インキを使用しています。

