大規模開発行為における主要幹線道路の定義 （告示日（令和7年8月28日）施行）

軽井沢町

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

公園緑地の確保の基準（告示日(令和7年8月28日)施行）

軽井沢町

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(２)イ・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	改正
事業地全体の面積が3,000以上の場合	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。	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）

（令和7年12月1日施行）

軽井沢町

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。

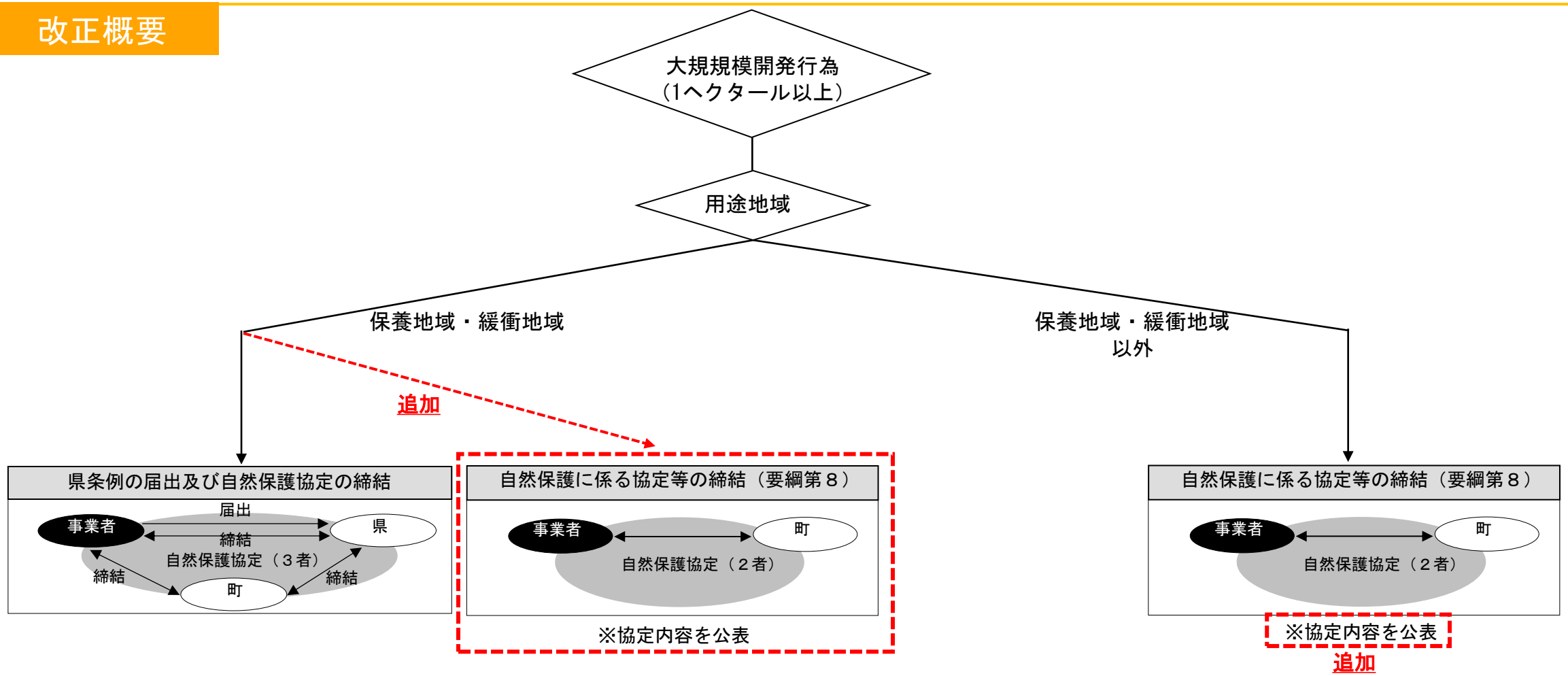
※緩衝地域：保養地域のうち、居住地域、商業地域及び集落形成地域との境界から60m以内の地域

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）

（令和7年12月1日施行）

軽井沢町

改正概要



権利の移動・事業の譲渡　（令和7年10月1日施行）

軽井沢町

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）

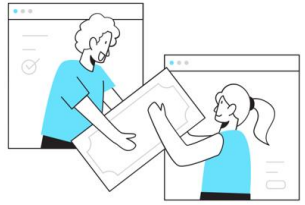
○「権利の移動」とは別に、事業そのものを譲渡する場合についても、その旨町に報告することを規定している。（運用・解説）

○「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・取扱要領	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・取扱要領	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		

建築物の階数制限（令和8年10月1日施行）

軽井沢町

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

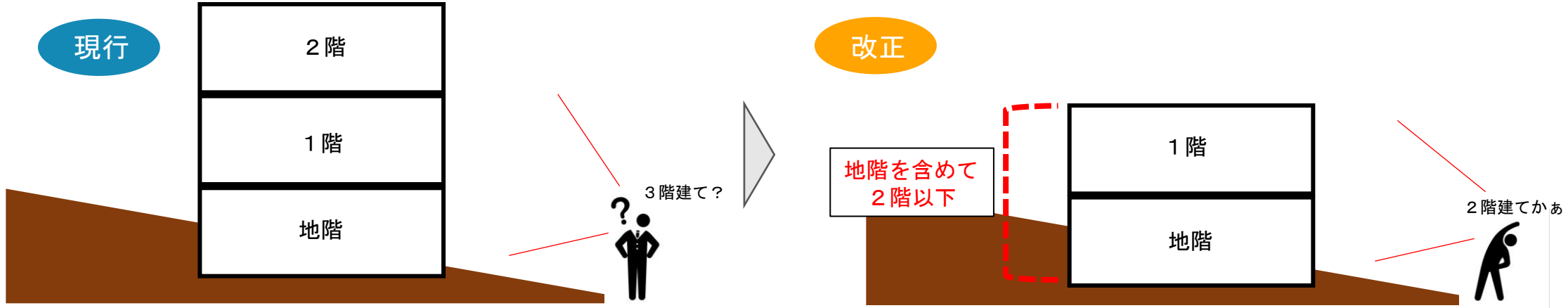
○傾斜地においては、建築基準法上の地階に該当する部分が大きく地上に露出するため、外観上階数制限を超えた建築物に見えることがある。

○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）を基準以下としなければならない。

【一戸建て専用住宅以外のもの】



商業地域における建築物等の色彩（令和7年10月1日施行）

軽井沢町

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）

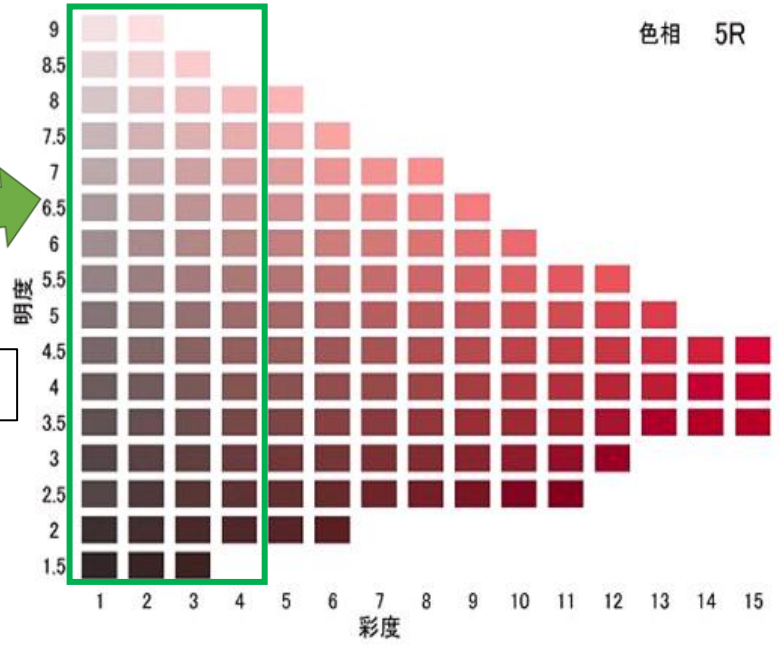
※1：商業地域：近隣商業地域のことをいう。

※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



建築物の軒の出（けらば）（告示日(令和7年8月28日)施行）

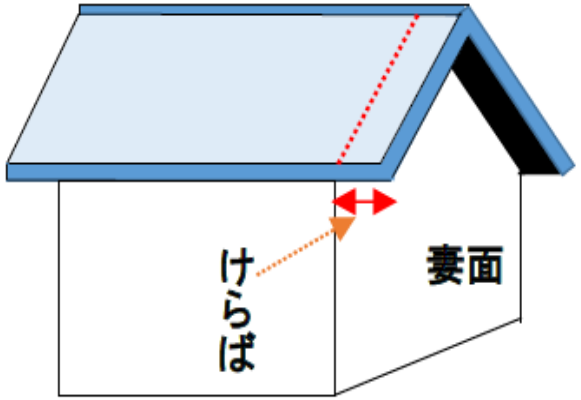
軽井沢町

現状・改正趣旨

〇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 ）

〇その軒の出は、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）

〇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（けらばを含む。）50センチメートル以上

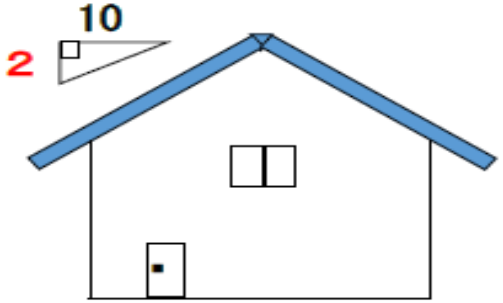
建築物の屋根の勾配（1/2）（令和8年4月1日施行）

軽井沢町

現状・改正趣旨

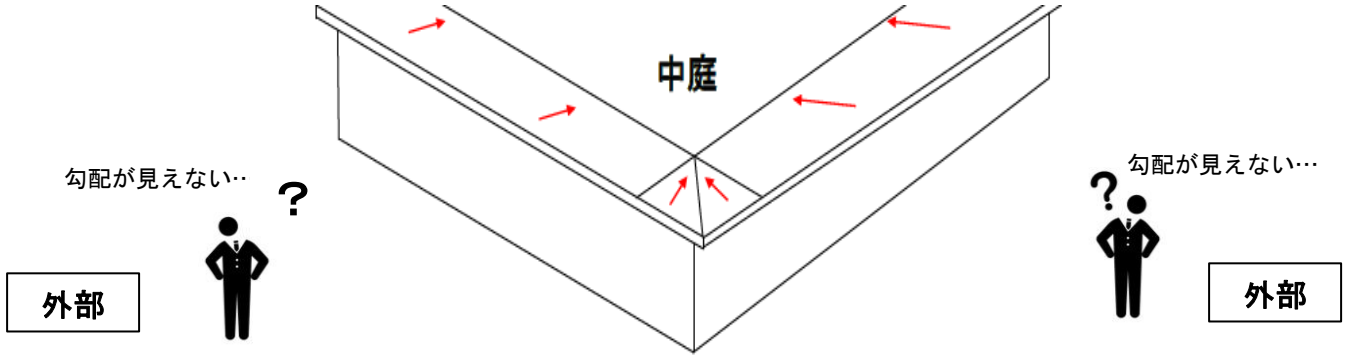
○屋根の形態は、10分の２（商業地域内は10分の１）以上の勾配をとるよう規定している。（自然保護対策要綱取扱要領第２の３の（７））

○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）



建築物の屋根の勾配（2/2）（令和8年4月1日施行）

軽井沢町

改正概要

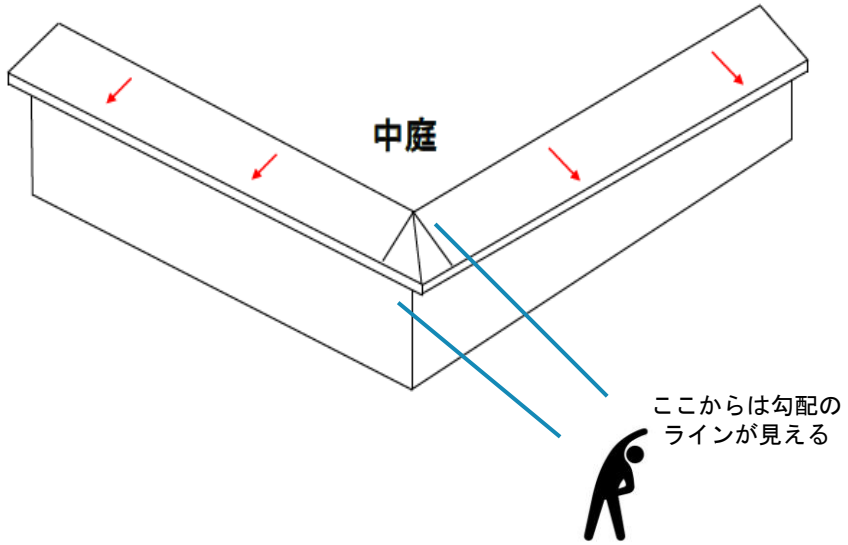
〇外部（敷地外）からも屋根勾配を視認できるように改正する。

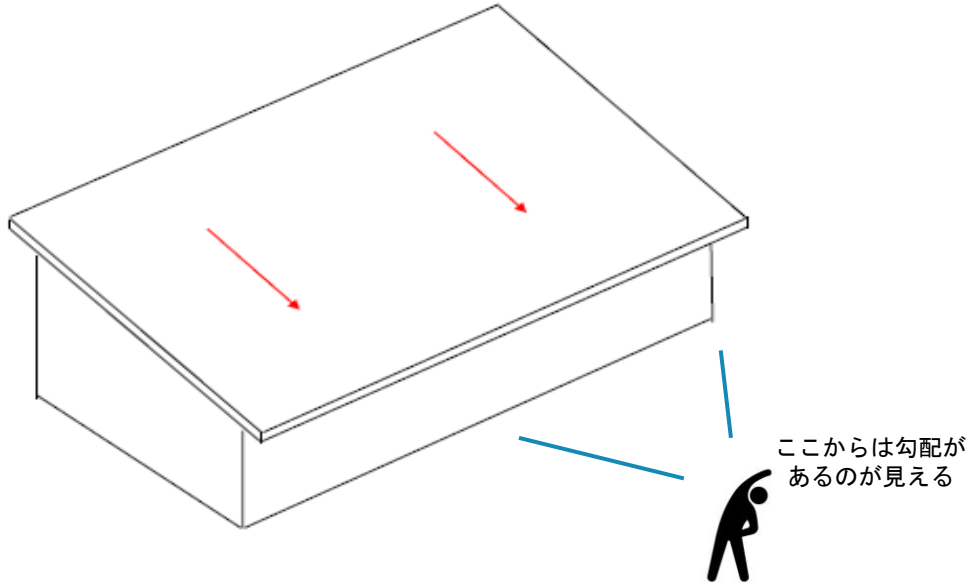
現行

屋根の形態
屋根の勾配10分の２（商業地域内は10分の１）以上

改正

屋根の形態
外部（敷地外）から、屋根の勾配10分の２（商業地域内は10分の１）以上を視認できること。





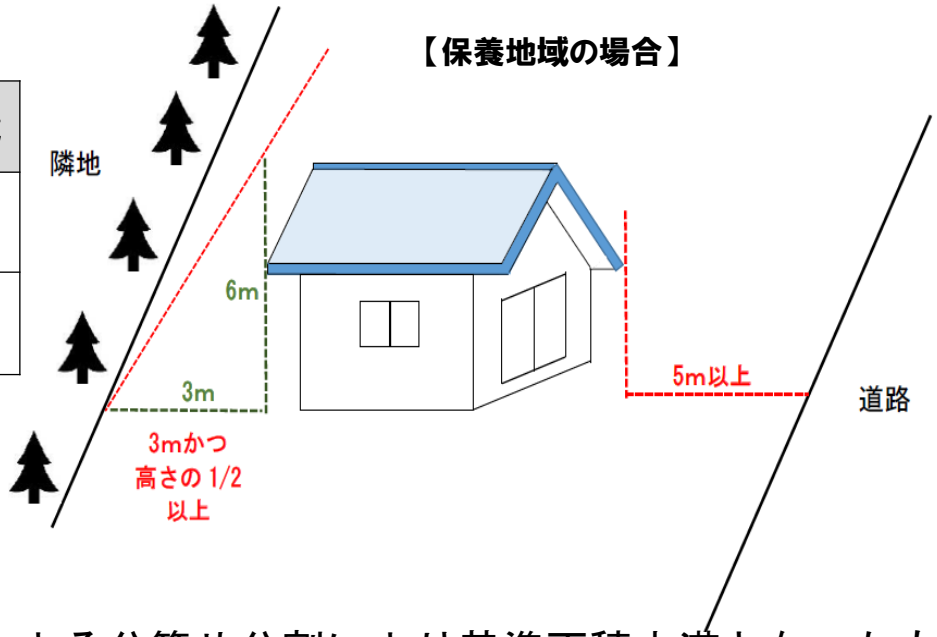
建築不可能物件における後退距離の緩和（1/2）（告示日（令和7年8月28日）施行）

軽井沢町

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	５ｍ	できる限り後退	２ｍ	５ｍ	２ｍ
隣地からの後退	３ｍかつ高さの1/2	できる限り後退	１ｍ	３ｍかつ高さの1/2	１ｍ



○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満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り得る。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 ）

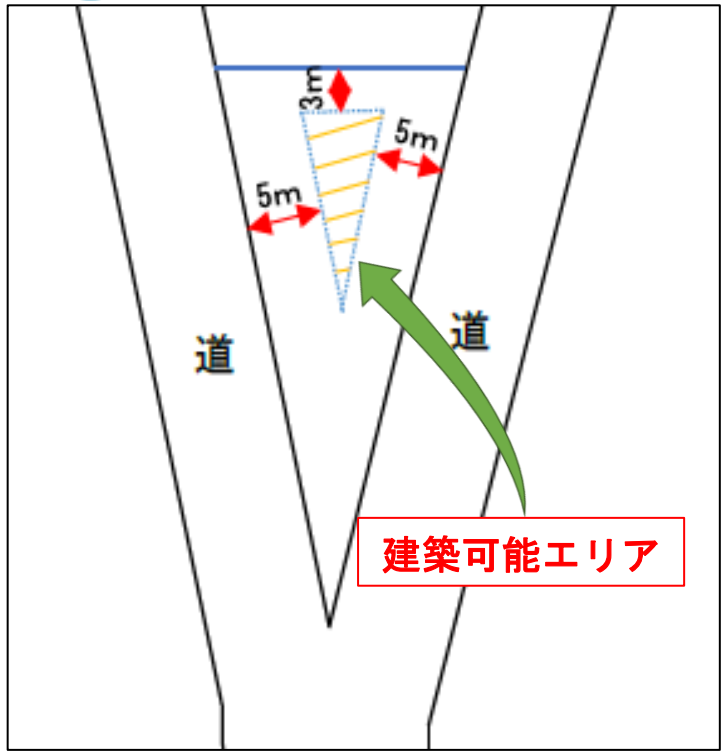
○狭小敷地ではないが、公共事業に協力したことで道路等に挟まれた土地などは後退距離の緩和について協議の対象とする。（基本方針第３）

建築不可能物件における後退距離の緩和（2/2）（告示日（令和7年8月28日）施行）

軽井沢町

改正概要

現行



改正

〇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。

集合住宅等の定義の明確化（分譲ホテルの取扱い）（1/2）（令和8年4月1日施行）

軽井沢町

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（ホテルコンドミニアム）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。

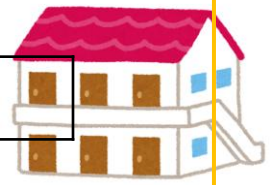
改正概要

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（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（流し台のみのものを含む。）をいう。）が２以上ある建築物をいう。

集合住宅等の定義の明確化（分譲ホテルの取扱い）（2/2）（令和8年4月1日施行）

軽井沢町

【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	２m	５m	10m	５m
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			120㎡／戸		120㎡／戸
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	２m	５m	10m	５m
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戸以上の場合は、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（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。

集合住宅等の戸当たりの敷地面積（令和9年4月1日施行）

軽井沢町

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			120㎡／戸		120㎡／戸

○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			120㎡／戸		120㎡／戸

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	110㎡／戸	300㎡／戸	600㎡／戸	300㎡／戸
	総戸数19戸以下		90㎡／戸			
	総戸数 9戸以下	600㎡／戸		120㎡／戸		120㎡／戸

集合住宅等の後退距離（令和7年10月1日施行）

軽井沢町

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	２ｍ	５ｍ	10m	５ｍ
		総戸数19戸以下					
		総戸数 9戸以下					
	緩和	総戸数20戸以上	―	１ｍ	―	―	―
		総戸数19戸以下	５ｍ		３ｍ	５ｍ	３ｍ
		総戸数 9戸以下			2.5m		2.5m

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
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	２ｍ	５ｍ	10m	５ｍ
		総戸数19戸以下					
		総戸数 9戸以下					
	緩和	――	―	１ｍ	―	―	―
		――	５ｍ		――	５ｍ	――
		総戸数 9戸以下			2.5m		2.5m

○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

宿泊施設における営業者や従業員（使用人等）の駐在（令和8年10月1日施行）

軽井沢町

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	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。

○改正要綱の告示日前までに「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」に基づく事前協議を行った宿泊施設については、経過措置を設け、改正規定の適用を猶予する（令和10年10月１日から適用）。

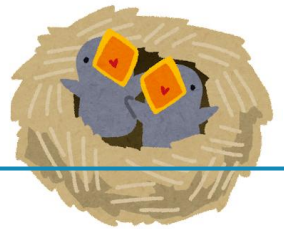
事業地内の保護すべき希少野生動植物等の定義（告示日（令和7年8月28日）施行）

軽井沢町

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

雨水排水の処理方法（告示日（令和7年8月28日）施行）

軽井沢町

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。

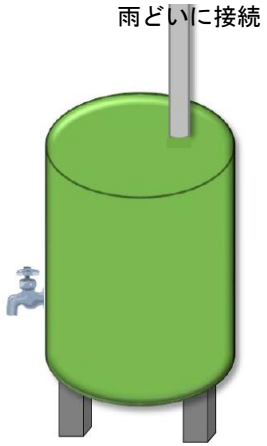
○原則である雨水排水の敷地内処理は維持しつつ、例外規定の追加が必要。（基本方針第３）

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。

【雨水タンク】



※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、雨どいに取水口を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。

巨樹・古木（文化財未指定）の取扱い（告示日(令和7年8月28日)施行）

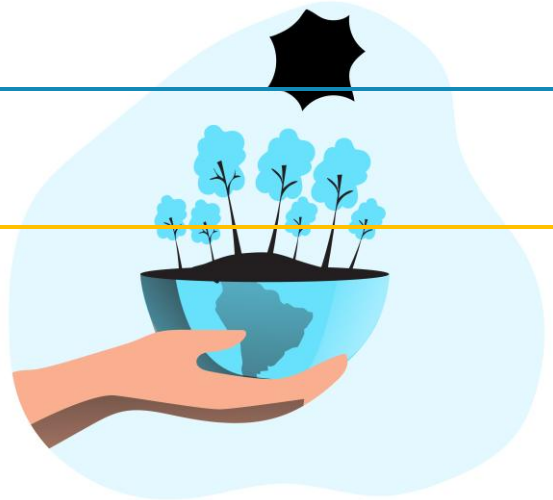
軽井沢町

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＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿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

手続条例の対象となる路外駐車場の定義の明確化（令和7年10月1日施行）

軽井沢町

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（駐車場の面積が300㎡以上のもの）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。

貸自転車業を営む者の届出等（軽井沢町風俗審議会での審議後に告示・施行予定）

軽井沢町

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とする必要がある。（基本方針第３）

改正概要

【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】

現行

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

資料（マンション軽井沢メソッド宣言）

軽井沢町

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こっています。

『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しました。

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