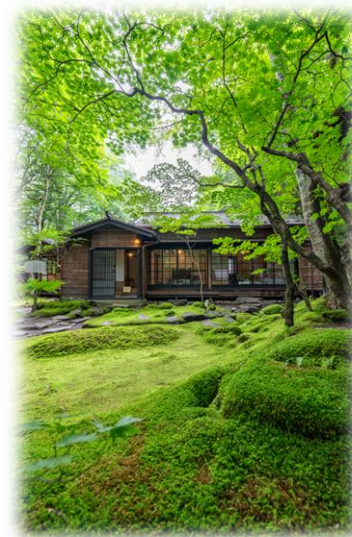




軽井沢町の土地利用について

令和7年12月

軽井沢町



1 軽井沢町の都市計画・土地利用規制について

- 1-1 軽井沢町の都市計画について
- 1-2 用途地域の指定について
- 1-3 軽井沢町の自然保護対策要綱

2 軽井沢町の土地利用上の課題について

- 2-1 軽井沢町の土地利用上の課題

3 軽井沢の自然環境と景観を守るための宣言

- 3-1 宣言の目的と今後の方向性
- 3-2 宣言に基づく土地利用規制の方針
- 3-3 計画のロードマップ

4 特別用途地区の設定について

- 4-1 旧軽井沢エリアにおける特別用途地区の設定
- 4-2 旧軽井沢地区における現在の土地利用規制について ①、②
- 4-3 特別用途地区とは？
- 4-4 特別用途地区の区域
- 4-5 特別用途地区の規制内容



1 軽井沢町の都市計画・土地利用規制 について

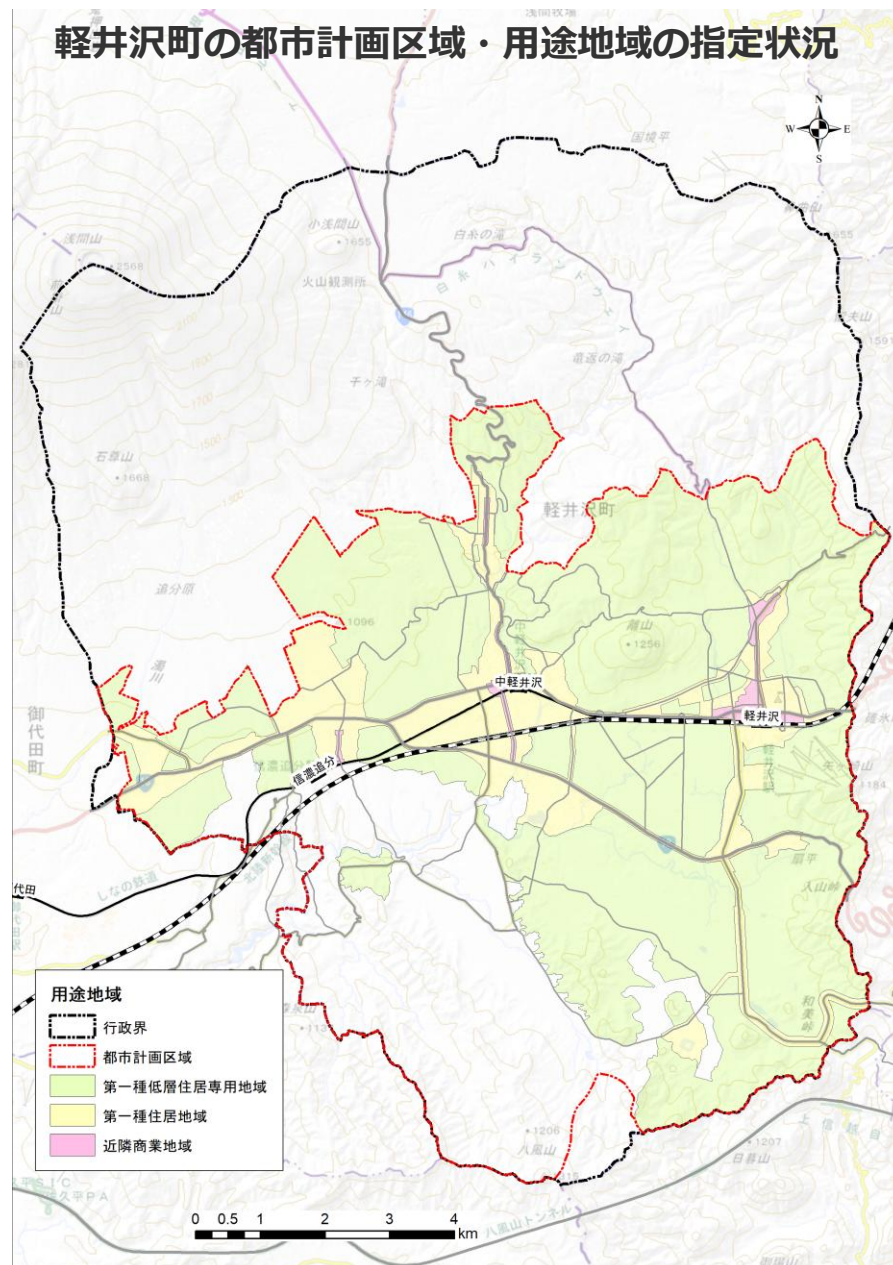
1 - 1 軽井沢町の都市計画について



- 軽井沢町は、昭和26年（1951年）、国の法律として制定された「**軽井沢国際親善文化観光都市建設法**」により、国際的な観光・温泉等の文化・親善を促進する地域（国際親善文化観光都市）として指定されており、この法律に基づきまちづくりが進められています。
- 町では、昭和12年に都市計画区域を指定し、昭和48年（1973年）に現行の都市計画法に則った用途地域に指定しました。
- 町の都市計画区域は、8,301haで、行政区域全体（15,603ha）の53.2%を占めています。
- このうち、用途地域は6,288haであり、町の総人口の約9割が居住しています。

行政区域人口	都市計画区域人口	用途地域内人口
18,994人	18,981人	17,423人

出典：令和2年都市計画基礎調査



1 - 1 軽井沢町の都市計画について



【都市計画の体系】

都市計画法 (昭和43年制定)

(目的)

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること

(基本理念)

農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと

(定める事項)

- 都市計画の内容及びその決定手続き
- 都市計画制限
- 都市計画事業
- その他都市計画に関して必要な事項

都市計画区域

都市計画区域に係る町村の要件 (都計令第2条)

- 市の区域又は一定の町村 (人口1万人以上、中心市街地人口3,000人以上等) で、一体の都市として総合的に整備・開発・保全すべき区域
- 温泉その他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に良好な都市環境の形成を図る必要があること

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都計法第6条の2)

都市計画区域の目標等の基本的な方針

佐久圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (令和5年5月 長野県)

都市計画マスタープラン (都計法第18条の2)

市町村の都市計画に関する基本的な方針

軽井沢町都市計画マスタープラン
(令和5年3月 軽井沢町)

地域地区

地域地区の種類に応じて都市計画上必要な規制 (土地利用) を行う

用途地域

特別用途地区

特定用途制限地域

等

1 - 2 用途地域の指定について



●用途地域とは

都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。（＝建物用途の混在を防止し、良好な住環境の保全や商工業等業務の利便の増進を図るためのルール）

◆ 軽井沢町では、右表（赤枠）で示す3種類の用途地域が指定され、建築可能な建物用途が示されています。

用途地域の種別	用途地域の内容
第一種低層住居専用地域	低層住居のための地域です 小規模なお店や事務所をかねた住宅や、 小中学校などが建てられます
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です 3,000 m ² までの店舗、事務所、ホテル などは建てられます
近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などを するための地域です 住宅や店舗のほかに小規模の工場も建 てられます

◆ 用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ⑤ ▲ 建てられない用途 ■ ※①、②、③、④、⑤、▲ 面積、階数等の制限あり													
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び美容師等のサービス兼用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、機材店、銀行の支店・宅地建物取引業者のサービス兼用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	③2階以下
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④食品販売店舗、飲食店を除く。⑤農産物販売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	
事務所等	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの								○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの									○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
運動施設・文化施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等						▲	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演習場、観覧場、ナイトクラブ等						▲	○	○	○	○	○	▲客席200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等								○	○	○	○	▲個室付浴場を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等					○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等					○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等					○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	病院					○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車検査所					▲	▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
倉庫等	単独倉庫（附属倉庫を除く）					▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下
	倉庫兼倉庫							○	○	○	○	○	
	自家用倉庫					①	②	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下 ②3,000㎡以下 ③農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、養殖、建築業、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場					①	①	①	③	②	②	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場								②	②	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場										○	○	③農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場											○	
自動車修理工場	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設					①	②	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下 ②3,000㎡以下
	量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設									○	○	○	
	量がやや多い施設										○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	量がやや多い施設											○	
	量が多い施設											○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等													都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要



1 - 3 軽井沢町の自然保護対策要綱

- 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、昭和47年（1972年）に「軽井沢町の自然保護対策要綱（以下「自然保護対策要綱」という。）」が制定され、**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。
- 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。
- 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ました。

表 自然保護対策要綱の概要

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（抜粋）		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（片流れ屋根も可）。（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。					
敷地	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	
	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	5 m	できる限り後退	2 m	5 m	2 m
	特定道路等	10m (敷地奥行の1/3を限度)		5 m (敷地奥行の1/3を限度)	5 m	5 m (敷地奥行の1/3を限度)
	隣地等からの後退	3 mかつ高さの1/2		1 m	3 mかつ高さの1/2	1 m
	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。				
	掘他の遮蔽物	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。				
	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、必要最低限とすること。				
その他	工事期間	夏季（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。				

2 軽井沢町の土地利用上の課題について



(1) 国際親善文化観光都市としての環境保全

- 近年の居住地・滞在地としての人気の高まりに伴い、急速にマンション・ホテル・住宅の建設が進んだことによる周囲と調和のとれない建物の増加への対応
- 地権者の相続が発生した場合等、宿泊施設や飲食店などの集客施設等への土地利用転換に伴う良好な住環境への影響

(2) ひっ迫する水需要

- 水源地の水量確保に対する懸念
- これ以上ホテル等の大型建築物の建設が進行した場合、更に水の供給量が増加し、町全体として安定的な供給が困難になる恐れ



「国際的保健休養地」の環境を守っていくため、ホテル（宿泊施設）およびマンション（集合住宅）についても開発規制を行っていく必要がある

3 軽井沢の自然環境と景観を守るため の宣言（令和7年3月18日）

3- 1 宣言の目的と今後の方向性



【宣言の目的】

- 近年の動向や課題を踏まえて、町の土地利用政策の方向性を示した宣言
- マンション・ホテル建設などの無秩序な開発を抑えて「美しい自然とそれに調和した低層建築物が織りなす独自の景観」という軽井沢らしさを守り、次世代に引き継いでいくことが目的

【今後の方向性】

- 自然保護対策要綱の見直しや都市計画法等に基づくマンションやホテル等を制限するエリアの設定等により土地利用規制を強化
- 町独自の基準を見える化
- 具体的なルールをわかりやすく情報提供

軽井沢の自然環境と景観を守るための宣言

多くの人を惹きつける軽井沢の魅力の原点は、美しい自然とそれに調和した低層建築物が織りなす独自の景観にあります。

この景観は、長い月日をかけてここに暮らす人々の手により育まれてきたものであり、軽井沢を訪れる人々に癒しと安らぎを与え、住民にとって誇りとなる財産です。

昭和47年に「軽井沢町の自然保護対策要綱」が制定されました。その後、時代の状況に応じた改正を行い、その理念を守り続け、現在においてもまちづくりの基本として重要な役割を果たしています。また、開発と自然環境及び景観の維持とのバランスを取るため効果を発揮してきました。しかし、近年の居住地・滞在地としての人気の高まりに伴い、急速にマンション・ホテル・住宅の建設が進み周囲と調和のとれない建物が増えています。また、水源地の水量不足や広範囲な樹木の伐採による生態系への影響等が懸念されています。このバランスが崩れかけている現状は、軽井沢の持つ本来の魅力が失われかねない重大な危機に直面していると言えます。

軽井沢の魅力である四季折々に変化する豊かな自然環境と独自の景観は後世に引き継ぐものであり、今を生きる私たちはこの責任を負っています。これからも、軽井沢の自然環境と景観を維持していくという強い姿勢で、50年以上その理念が大切に受け継がれてきた「軽井沢町の自然保護対策要綱」を軸に、都市計画法、建築基準法及び景観法に基づくバランスの取れた町独自の土地利用規制を行い、持続可能なまちづくりの実現に向け宣言します。

一 「軽井沢町の自然保護対策要綱」の見直しとともに、「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」による規制強化、都市計画法等に基づくマンションやホテル等を制限するエリアの設定、景観基準の設定を行います。

一 軽井沢独自の基準を見える化し、具体的なルールをわかりやすく伝えます。自然と景観を守り未来へ繋ぐ責任を全ての関係者で共有し、先人たちが築いてきた軽井沢の自然環境と景観を守ります。

令和7年（2025）3月18日

軽井沢町長 土屋三千夫

3-2 宣言に基づく土地利用規制の方針

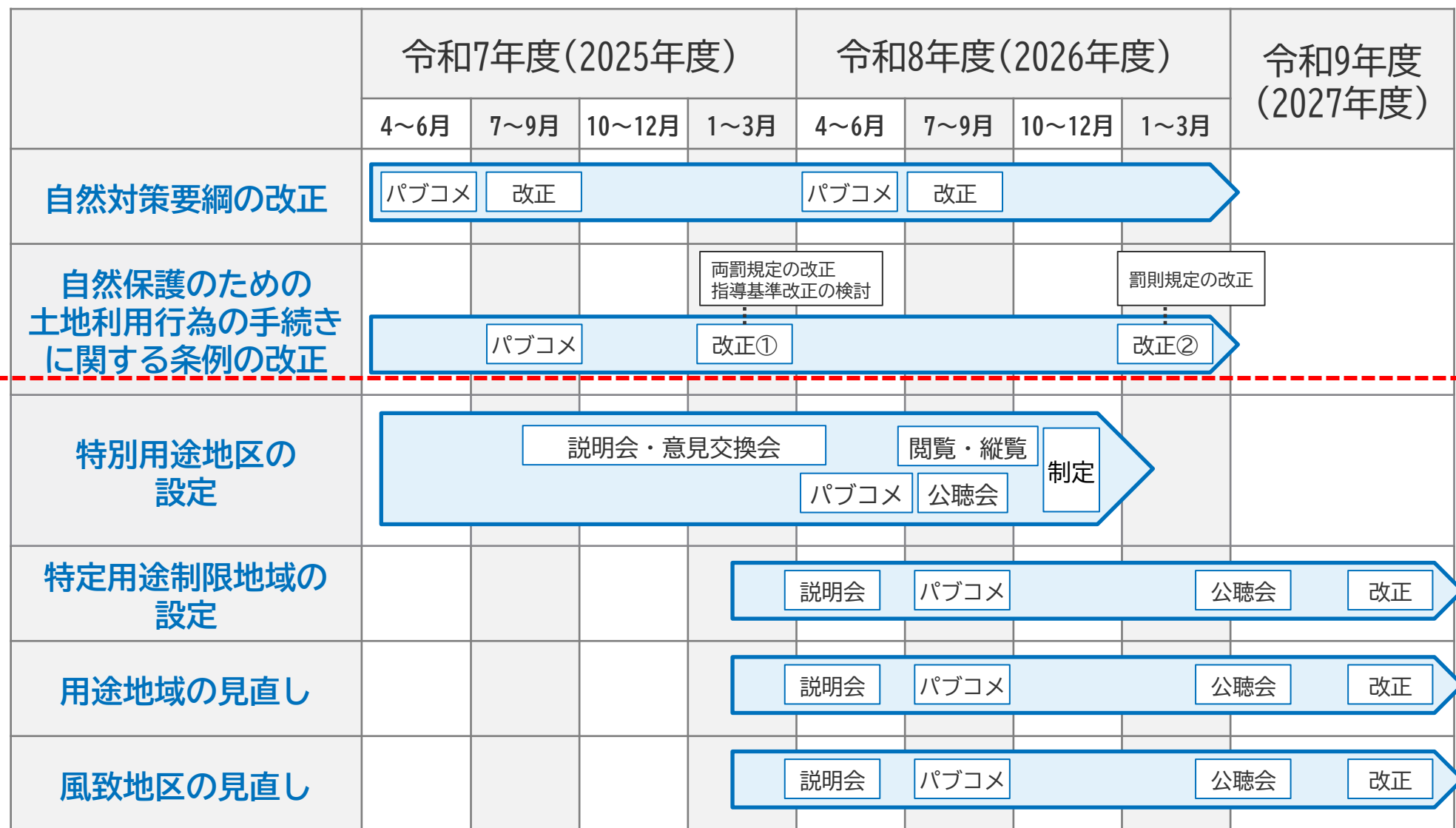


根拠法令等	区 分	内 容
指 行 導 政	自然保護対策要綱の改正	時代の変化と共に内容が実情に適合しなくなっている部分や不明確な定義などを改正
条 例	自然保護のための土地利用行為の 手続等に関する 条例の改正	<p>【両罰規定の改正】 現行の土地利用行為者の他に、設計者・工事施工者・工事監理者等までを公表の対象とする改正</p> <p>【指導基準改正の検討】 自然保護対策基準として「自然保護対策要綱」を明文化</p> <p>【罰則規定の改正】 現行の勧告・公表の他、懲役又は罰金を科す改正</p>
都 市 計 画 法	特別用途地区の 設定	<u>用途地域内でマンション（集合住宅）やホテル（宿泊施設）の建築を制限するエリアを設定</u>
	特定用途制限地域の 設定	<u>用途地域外（＝白地地域）でマンションやホテル等の建築を制限するエリアを設定</u>
	用途地域の見直し	町の現状を鑑みて用途地域の指定種類や区域設定の検討 （国が定めている区分：13種類⇔町の指定区分：3種類）
	風致地区の見直し	町の現状を鑑みて風致地区修正および制定

弱

強

3-3 計画のロードマップ



4 特別用途地区の設定について



【旧軽井沢エリアの価値】

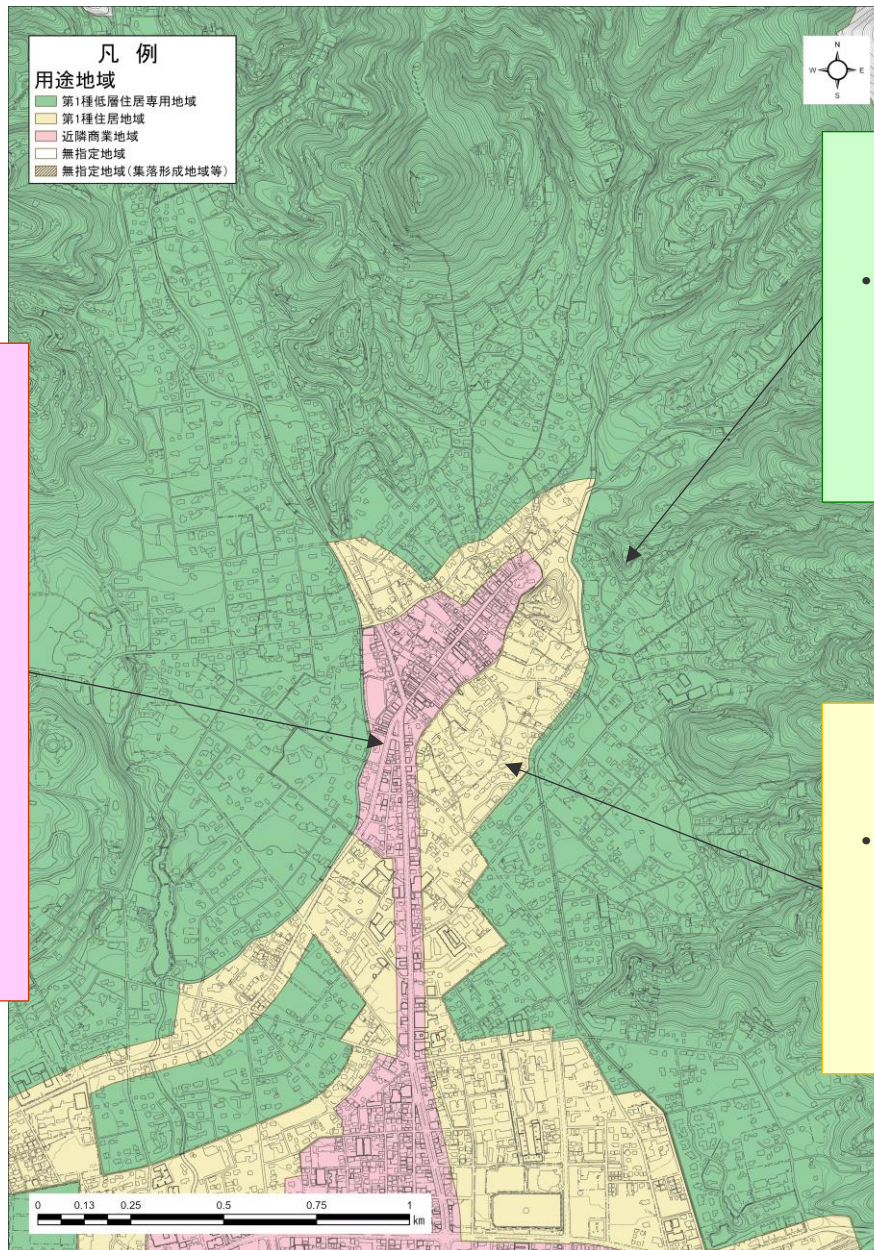
- ・ 高原の豊かな自然と歴史的・文化的景観が調和した、稀有な保健休養地として発展
- ・ 明治期以降、日本の近代別荘文化を体現する良好な住環境を形成している
- ・ 建築協定・景観育成住民協定などにより、住民による環境の維持・保全が推進されている



【対応方針】

- ・ 旧軽井沢エリアの歴史と品格ある別荘地の良好な住環境の保護や低層建築物が織りなす独自の景観を守るため、共同住宅及びホテル、旅館の建設を規制する特別用途地区を設定

4-2 旧軽井沢エリアにおける現在の土地利用規制について ①



【近隣商業地域】

- ・住宅や公共施設のほか店舗や事務所、宿泊施設の立地が可能（床面積に制限なし）であり風俗施設や環境を悪化させる恐れのある工場等は建築不可

【第一種低層住居専用地域】

- ・住宅（集合住宅含む）と公共施設の建築が可能で、商業施設や事務所、宿泊施設等は建築不可

【第一種住居地域】

- ・住宅（集合住宅含む）や公共公益施設のほか、3,000㎡以下の店舗、事務所、宿泊施設の建築が可能

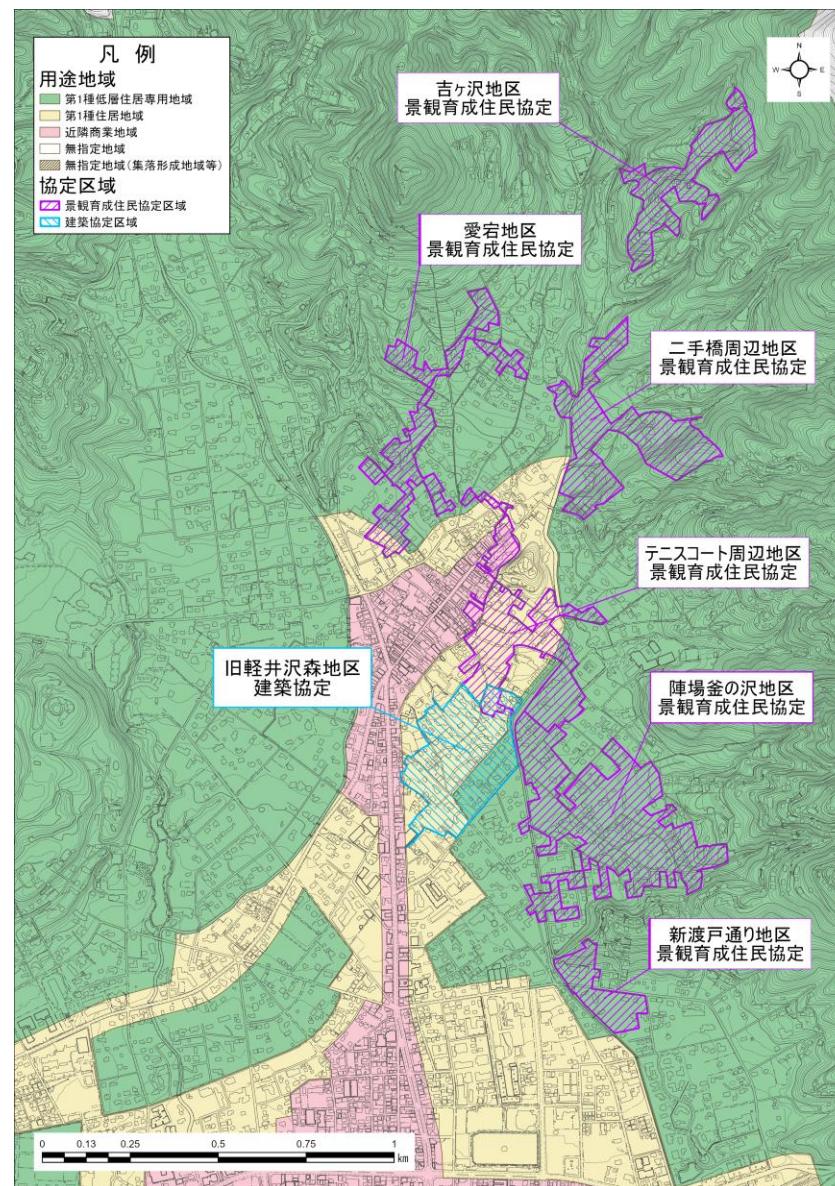


■ 景観育成住民協定（6地区）

- ・ 住民合意により景観・環境保全の自主ルールを定める区域
- ・ 区域内の約3分の2以上の同意で締結し、県の認定を受けることができる
- ・ 別荘地の静穏な環境を維持してきた一方で、法的拘束力は弱く未加入者には適用外

■ 建築協定（1地区）

- ・ 建築基準法に基づき、建物の高さ・敷地条件などを住民が合意して制限する区域
- ・ 原則、区域内全員の同意で設定
- ・ 良好な住環境を維持する一方で、協定未加入地には同等の保全力が及ばない





4-3 特別用途地区とは？

- 「特別用途地区」は、既存の用途地域の規制を補完するように、地域の特性に適合した土地利用の増進や環境の保護等を図るために定める地区です。
(都市計画法第8条第1項第2号、第9条第14項)
- 用途地域で定める規制に加え、さらに地区内の建築物の用途構成の特殊性等に応じた、よりきめ細かなものとすべき場合において、適切な用途規制を実現することを目的として定めます。
- 特別用途地区に関する都市計画は、市町村が決定し、地区内の建築制限は、建築基準法に基づき地方公共団体の条例で定め、国土交通大臣の承認を経て実施することとされています。(建築基準法49条第2項)

〈特別用途地区設定の進め方〉

規制対象区域及び規制内容の検討（住民説明会開催、検討委員会、都市計画審議会による審議



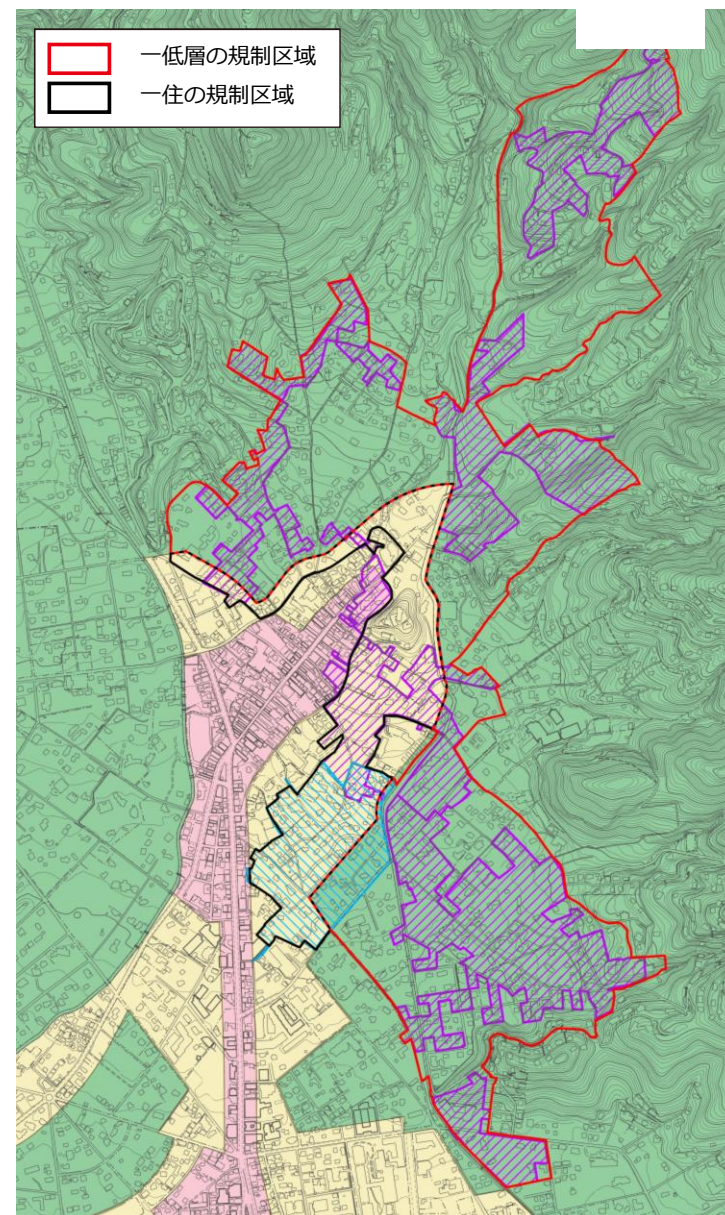
県協議・公聴会・縦覧等の手続きを経て都市計画決定（町決定）

軽井沢町特別用途地区内における建築物の制限等に関する条例を制定



【区域設定の考え方】

- ① 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。
- ② 第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域のうち、別荘環境の保全に対し住民の意識が一定程度醸成されている、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）
- 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）を境界とする。





- 第一種低層住居専用地域では、共同住宅を立地規制対象とします。
- 第一種住居地域では、共同住宅及びホテル、旅館を立地規制対象とします。

【規制内容】	現状	規制後
第一種低層住居専用地域	共同住宅 : ○ ホテル、旅館 : ×	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 : ○	共同住宅 : × ホテル、旅館 : ×