
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

軽 井 沢 町 の 自 然 保 護 対 策 要 綱

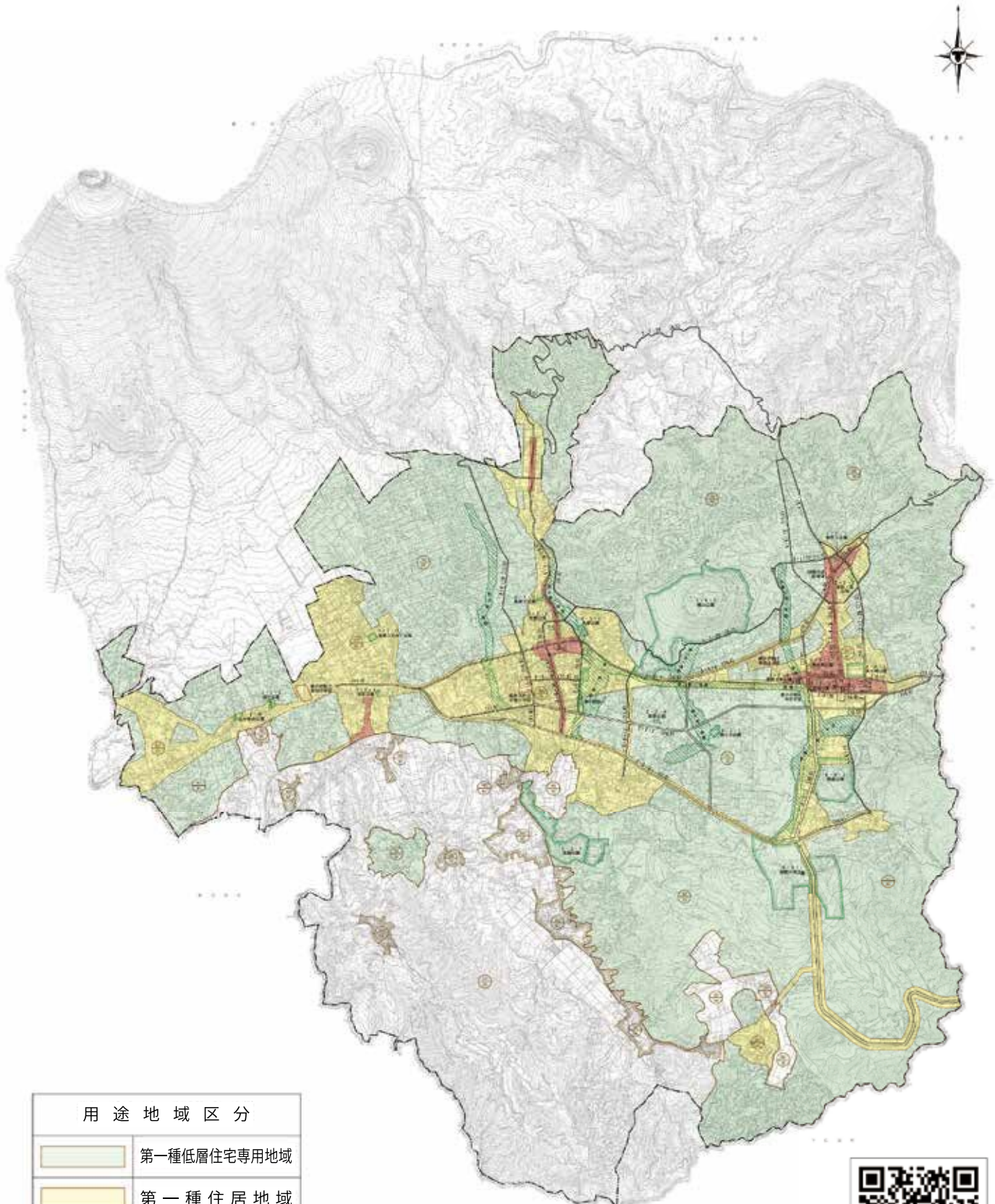


軽 井 沢 町



条例・要綱
ホームページ

軽井沢国際親善文化観光都市建設計画総括図

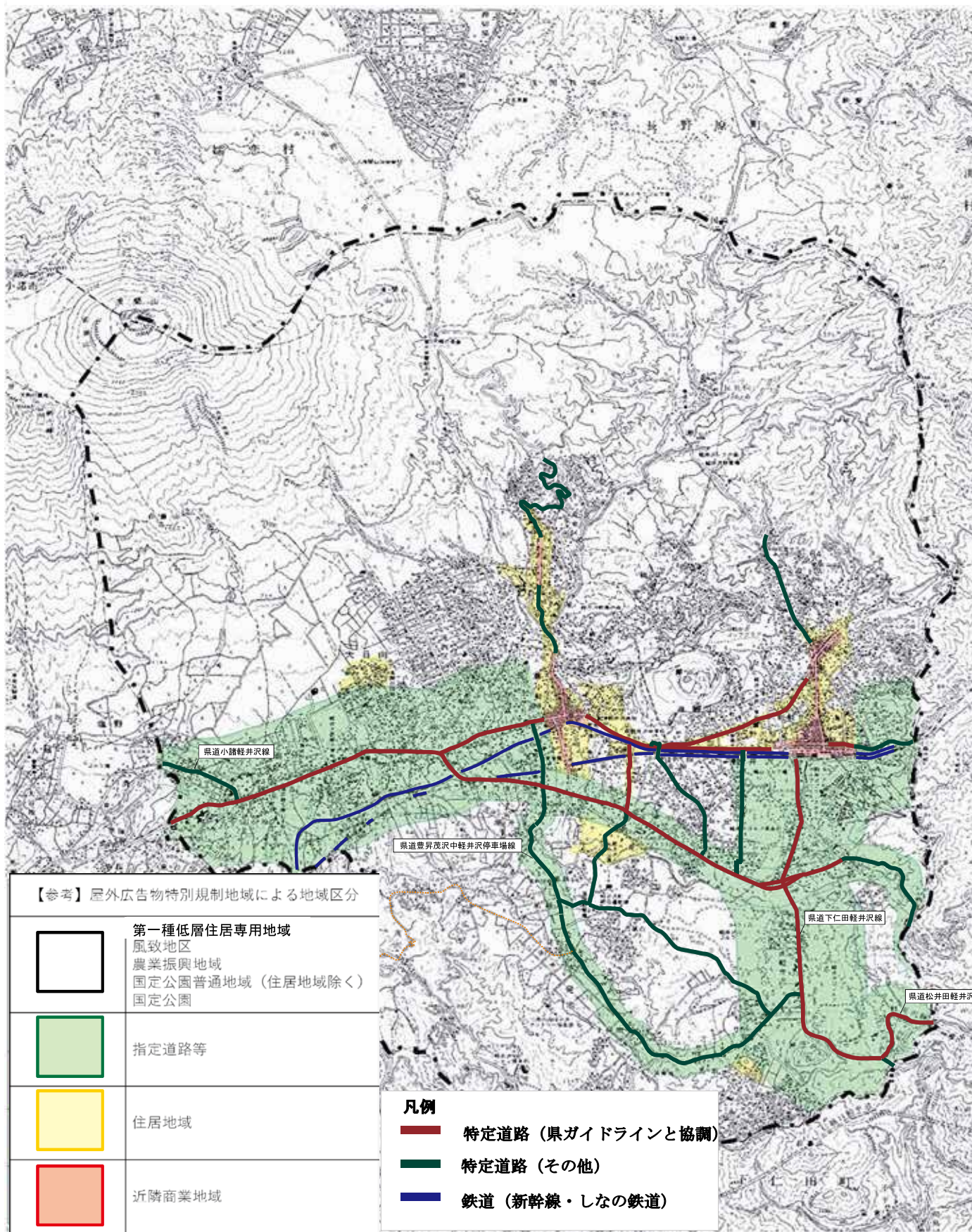


用途地域区分	
	第一種低層住宅専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	無指定地域
	無指定地域 (集落形成地域等)



軽井沢町の
建築規制

特定道路等位置図



目次

土地利用行為に係る主な関係課	2
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 条例等に規定する事前協議の手続きについて	3
自然保護対策基準の概要	6
土地利用行為協議書の添付書類一覧	8
「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」の骨子	9
【例規】軽井沢町の自然保護のための土地利用行為の手続等に 関する条例及び同施行規則	11
【例規】軽井沢町の自然保護対策要綱及び同取扱要領	19
資料	46
【例規】軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱	59
軽井沢町自然保護対策優良事業認定制度	63

用語解説

本冊子内での用語を以下のとおり示します。

条例	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
規則	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施行規則
要綱	軽井沢町の自然保護対策要綱
要領	軽井沢町の自然保護対策要綱取扱要領
風俗要綱	軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱

土地利用行為等に係る主な関係課

事 項	担当部署	担当部署の電話番号
自然保護対策基準の内容や協議全般に関すること	環境課（自然保護対策係）	0267-45-8556
自然公園や県環境保全条例等の環境保全に関すること		
ごみ処理や公害(騒音・悪臭等)の防止に関すること	環境課（衛生係）	0267-45-8556
都市計画法・建築基準法・景観法に関すること	地域整備課（景観まちなみ係）	0267-45-8582
風致地区の景観保全に関すること		
公有地の拡大の推進に関する法律に関すること		
屋外広告物法・屋外広告物条例に関すること		
国土利用計画法に関すること	総合政策課（企画調整係）	0267-45-8504
土砂災害警戒区域・洪水ハザードマップ・浅間山噴火災害に関すること	総合政策課（危機管理室）	0267-45-1880
道路・農道・林道・農業用水路等に関すること	地域整備課（道路河川係）	0267-45-8582
長野県福祉のまちづくり条例に関すること	保健福祉課（福祉係）	0267-44-3333
水道（区域、設備等）に関すること	上下水道課（水道施設係）	0267-45-8657
下水道（区域、設備等）や浄化槽に関すること	上下水道課（下水道施設係）	0267-45-8592
農業振興地域の整備に関する法律、森林法に関すること	観光経済課（農林振興係）	0267-45-8572
農地法に関すること	農業委員会	0267-45-8572
宿泊税に関すること	税務課（地域振興税係）	0267-45-8514
学校及び通学路付近の開発等に関すること	こども教育課（学校教育係）	0267-45-8672
文化財に関すること	生涯学習課（文化振興係）	0267-45-8695
消防水利等に関すること	佐久広域連合消防本部 軽井沢消防署 警防係	0267-45-0119
消防設備・危険物・火災予防条例に関すること	佐久広域連合消防本部 軽井沢消防署 予防係	0267-45-0119

土地利用行為等に係る主な関係機関

事 項	関係機関	関係機関の電話番号
長野県自然環境保全条例に関すること	長野県 佐久地域振興局 環境・廃棄物対策課	0267-63-3230
自然公園法に関すること		
都市計画法・建築基準法・景観法に関すること	長野県 佐久建設事務所 建築課	0267-63-3160
河川法に関すること	長野県 佐久建設事務所 維持管理課	0267-63-3172
旅館業法に関すること	長野県 佐久保健福祉事務所	0267-63-3111
食品衛生法に関すること		

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等に 規定する事前協議の手続きについて

開発行為や建築物の建築等の事業（以下「土地利用行為」という。）を行うときは、諸法令の規定に基づく許認可等の申請に先立ち、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き、事業内容等を町と事前に協議していただく必要があります。（条例第7条）

1 町へ土地利用行為協議書の提出が必要となる土地利用行為（規則第3条）

- (1) 3区画以上の土地の分譲又は分割（分筆を伴わないものを含む。）
- (2) 土地の区画の再分割（分筆を伴わないものを含む。）
- (3) 運動場、テニスコート、ゴルフ場、スキー場その他のスポーツ若しくはレクリエーション施設の設置又は変更
- (4) 建築物又は工作物の新築、増築、改築若しくは移転（1戸建ての住宅と1戸建ての住宅に附属する簡易なものを除く。）
- (5) 建築物の用途の変更（1戸建て専用住宅への用途の変更を除く。）
- (6) 飲食物の提供又は興行その他これらに類する行為
- (7) 廃棄物に係る施設、資材置場若しくは路外駐車場（駐車場の面積が300平方メートル以上）の設置又は変更
- (8) 墓地、納骨堂、葬祭場、火葬場その他これらに類する施設の設置又は変更
- (9) 土地の形質変更及び埋立てで、以下に該当するもの
 - ア 土地の形質変更及び埋立てを行う面積が300平方メートル以上であって、それにより生じる法面又は擁壁の高さが1.5メートル以上となるもの
 - イ 土地の形質変更及び埋立てを行う土地が特定道路等^{※1}に隣接するもの
- (10) 地下水（軽井沢町地下水保全条例に規定する井戸において採取する地下水を除く。）又は温泉の採取を目的とする土地の掘削
- (11) 木竹の伐採であって、その面積が300平方メートル以上のもの又は特定道路等^{※1}から望見することのできる山の輪郭線を変更するもの（以下に該当する伐採を除く。）
 - ア 森林法第2条第3項に規定する国有林及び同法第5条第1項に規定する地域森林計画の対象となっている民有林の立木の伐採
 - イ 除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
 - ウ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - エ 電気供給又は電気通信のための施設その他これらに類するものの保守の支障となる木竹の伐採
 - オ 林業の事業活動として行われる皆伐を除く木竹の伐採

(12) その他町長が必要と認める事業

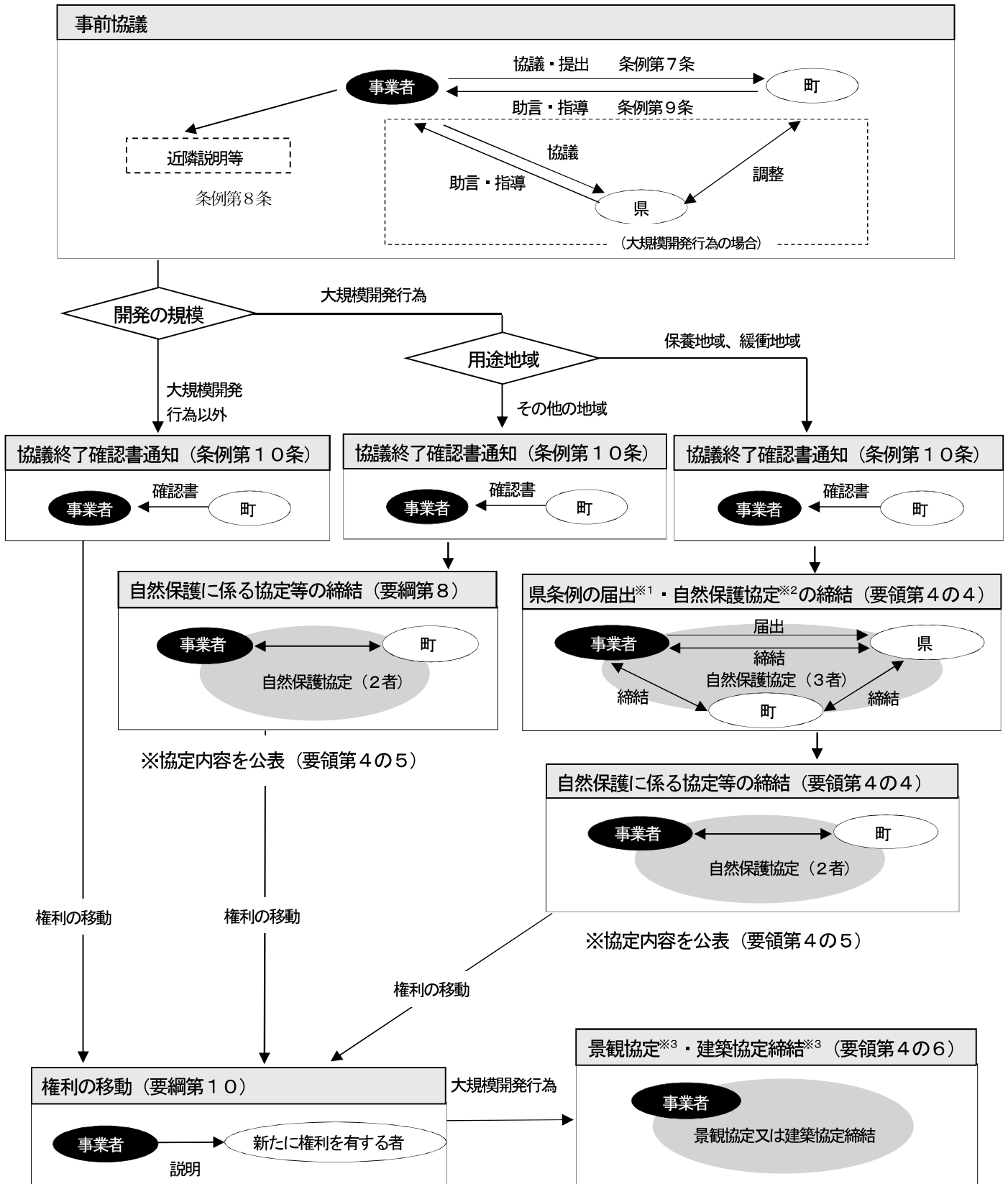
※1 特定道路等とは、国道18号、国道18号バイパス、国道146号、県道下仁田軽井沢線、県道小諸軽井沢線、県道松井田軽井沢線、県道豊昇茂沢中軽井沢停車場線のうち町道発地馬取線との交差点から終点までの区間、町道発地馬取線、町道離山線、町道南原バイパス線、町道新ゴルフ線、町道旧軽井沢軽井沢T線、町道三笠線のうち町道旧軽井沢軽井沢T線との交差点から終点までの区間、町道塩沢中学校線、町道風越線のうち起点から町道女街道線との交差点までの区間、町道女街道線、北陸新幹線、しなの鉄道をいいます。（表紙裏面参照）＜要綱第2の(5)＞

【注意】 提出を要しない土地利用行為についても、条例の基準が適用されます。（条例第6条）

自然保護対策基準の適用範囲について

条例・規則・要綱・要領でいう「土地利用行為」とは、営利・非営利の区別や条例による協議書の提出の有無の区別をするものではありません。したがって、営利目的でないものや提出する必要がないものについても、基準に沿って、適切に対応していただくこととしています。

2 土地利用行為の規模等に応じた手続きの概要



※1 県条例の届出：長野県自然環境保全条例第20条第1項の届出

(長野県佐久地域振興局環境・廃棄物対策課 (電話 0267-63-3230) が窓口となります。)

※2 自然保護協定：長野県自然環境保全条例第23条の協定

(県が定めた同条例取扱要領第7号の規定により、町を含めた3者で締結することとされています。)

※3 景観協定：景観法第81条第1項の協定 建築協定：建築基準法第69条の協定

「大規模開発行為」とは〈規則第2条第1号〉

長野県自然環境保全条例施行規則では、次の行為を大規模開発行為としています。このうち、第一種低層住居専用地域及び風致地区又は用途地域の指定のない地域で行うものは、長野県自然環境保全条例に基づき県への届出も必要となります。

- ・スキーの用に供する索道で長さ200mを超えるもの
- ・ゴルフ場、スキー場、遊園地、ホテル・旅館等宿泊休憩施設又は運動場の建設で開発面積が1haを超えるもの
- ・別荘団地（別荘地分譲、別荘、リゾートマンションの建設等）の造成で開発面積が1haを超えるもの

地域住民等への事前説明（近隣説明）について〈条例第8条・規則第6条・要綱第5〉

土地利用行為協議書の提出前に、地域住民や近隣土地所有者に土地利用行為の内容を説明し、その理解を得るよう十分な協議と調整を行っていただくこととしています。説明の範囲については、事業内容に応じて、次のとおりとしています。

なお、説明範囲の起点となる事業地の境界線については、土地利用行為者本人が対象者となるなどの齟齬が生じないようにするため、事業地に隣接する土地を事業者本人が所有する場合や、事業者に関連する方が所有者である場合などには、その隣接地も事業地の一部とみなして、説明範囲を定めることとしています。

鉄塔類	水平投影外周線からの水平距離が高さの2倍以内
夜間照明施設	光源の中心点を結ぶ線の水平投影線に囲まれた土地の外周30m以内
集合住宅・集合別荘（分譲ホテル）・ 宿泊施設	敷地境界線から50m（大規模開発行為の場合は100m）以内
葬祭場、墓地、納骨堂等	敷地境界線から200m以内
太陽光発電施設	水平投影外周線から50m（敷地面積が1haを超える場合は100m）以内
火葬場等	敷地境界線から500m
その他	隣接する土地

土地利用行為に係る工事の標識の設置について〈要綱第9〉

協議の終了した土地利用行為に係る工事を実施しようとするときは、工事が完了するまでの間、事業地内の公衆から見やすい場所に、土地利用行為の種類、規模、土地利用行為に係る工事の概要と完了予定日、事業者又は代理者の連絡先を記した標識を設置していただく必要があります。

標識の様式は任意ですが、建築基準法に基づく確認の表示がされた場合は省略できます。

【関連】長野県自然環境保全条例に係る手続きの担当部署

町の担当部署：環境課 自然保護対策係 電話：0267-45-8556
県の担当部署：佐久地域振興局 環境・廃棄物対策課 電話：0267-63-3230

【関連】建築基準法に係る手続きの担当部署

町の担当部署：地域整備課 景観まちなみ係 電話：0267-45-8582
県の担当部署：佐久建設事務所 建築課 電話：0267-63-3160

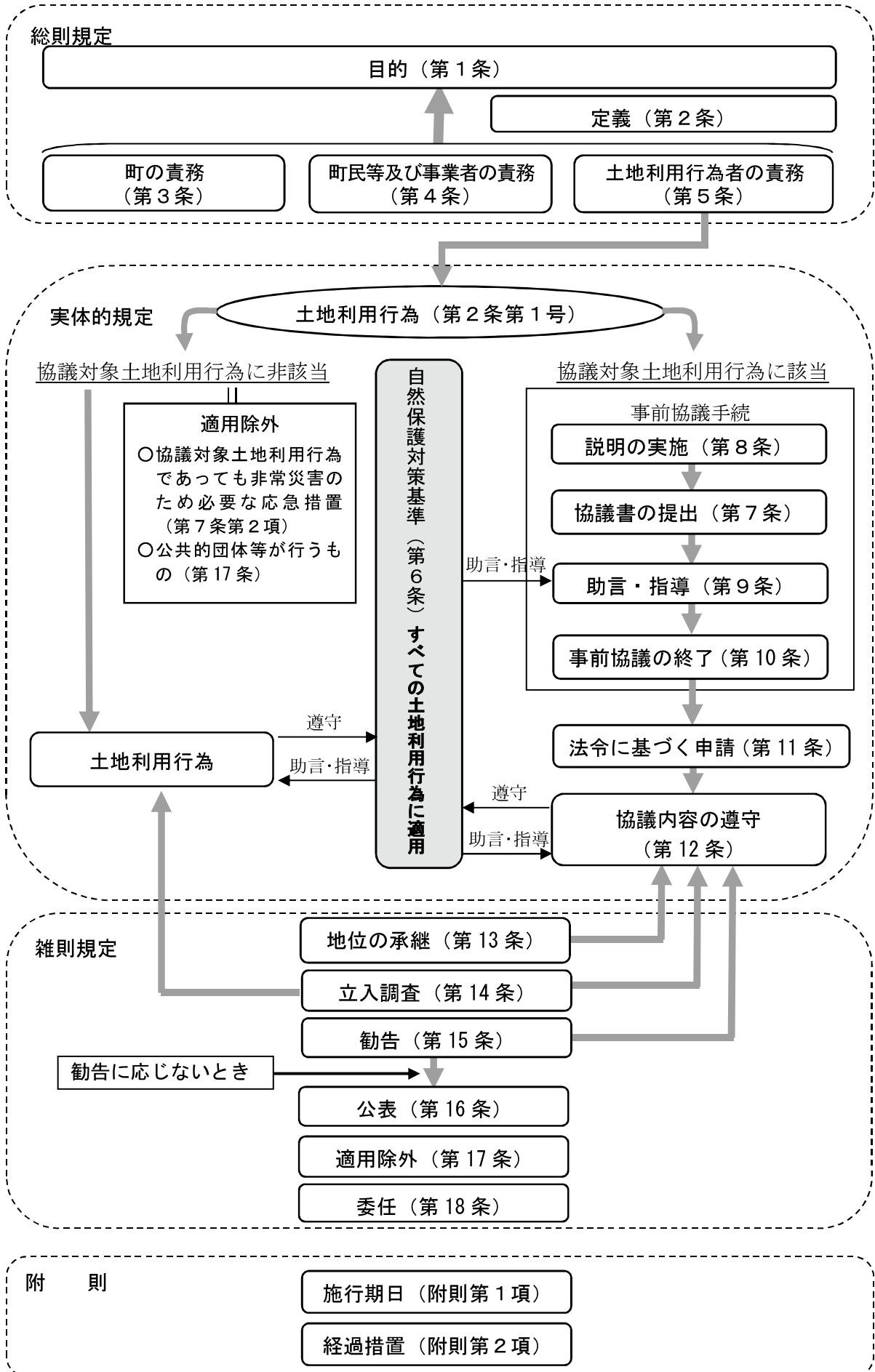
道路等からの後退(P.28)	5m	できる限り後退	2m	5m	2m	5m(敷地奥行の1/3を限度) 5m(敷地奥行の1/3を限度)	2m	環境課
大規模建築物	10m(敷地奥行の1/3を限度)	"	"	10m(敷地奥行の1/3を限度)	5m(敷地奥行の1/3を限度)	5m(敷地奥行の1/3を限度)	5m(敷地奥行の1/3を限度)	環境課
特定道路等	10m(敷地奥行の1/3を限度)	"	"	5m	5m	5m	5m	環境課
集合住宅等(総戸数20戸以上)	10m	2m	5m	10m	5m	5m	5m	環境課
集合住宅等(総戸数10～19戸)	10m			5m	5m	5m	5m	環境課
集合住宅等(総戸数9戸以下)				5m	5m	5m	5m	環境課
※大規模の制限値と集合住宅等の制限値が異なる場合は、最大のもので適用される。								
敷地	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	5m	5m	環境課
隣地等からの後退(P.29)	10m			5m	5m	5m	5m	環境課
集合住宅等(総戸数20戸以上)	10m			5m	5m	5m	5m	環境課
集合住宅等(総戸数10～19戸)	10m			5m	5m	5m	5m	環境課
集合住宅等(総戸数9戸以下)				5m	5m	5m	5m	環境課
後退部分の樹木の保存(P.30)		道路後退部分、隣地後退部分等に、隣地後退部分を超える健全な樹木は、原則保存すること。						環境課
空地の遮蔽物(P.30)		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配慮すること。						環境課
既存樹木等(P.30)		敷地内の樹木及び植物は、できる限り残存させること。						環境課
文化財(P.41)		敷地内及びその周辺に文化財が存するときは、町(教育委員会)と協議すること。						生涯学習課
道路(P.22)		建築基準法の規定による位置指定道路の構造要件(同法施行令第144条の4他)のほか、緊急車両の通行を容易にする構造とし、要綱等に規定する排水処理を行うこと。						環境課
道路	原則10%以下							環境課
路面積(P.22)		設置後の維持管理は事業者の責任により行うものとし、原則として100㎡に1箇所以上設置すること。						環境課
街路(道路)照明(P.22)		地下水の取水にあたって、公共用上下水道等の水源に影響を及ぼさないなど、要綱及び地下水保全条例等に規定する方法によること。						環境課
水道施設等(P.39)		原則として敷地内処理とすること。						環境課
雨水排水(P.22)		下水道(集落排水事業を含む)区域以外においては、原則として合併処理浄化槽を設置し、処理水は河川、水路その他の公共用水域等へ放流すること。						環境課
し尿・雑排水(P.20)		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。						環境課
希少動植物(P.21)		野生動物の保護のため、必要最小限とすること。						環境課
誘が灯(誘導灯)(P.21)		原則禁止。やむを得ず行う場合は次のとおりとする。						環境課
夜間照明(P.22)		(1) 設置数は必要最小限とすること。						環境課
生活環境保全等		(2) 高さは、原則10m(商業地域は13m)以下						環境課
		(3) 使用時間は、日没から午後9時まで						環境課
		(4) 公衆用道路等の交通に支障がないこと。						環境課
		高音や臭気等を発し周囲の静穏や清涼な環境を損なうおそれのある施設や店舗等の設置を避けること						環境課
公害防止(P.40)		敷地内に保管場所を設け、業者委託又は廃棄物処理施設に直接搬入するなど事業者の責任において処理するほか、要綱等に規定する方法によること。						環境課
ごみ処理(P.38)		夏期(7月25日～8月31日)は、原則として自粛すること。						環境課
工事期間(P.40)		町が指定するものとする。						環境課
案件内課題(P.23)								環境課
付加基準								環境課
スポーツ施設等の造成(P.21)		隣地境界からフェンスまで、できる限り後退し、十分な植栽を行い、騒音の防止とプライバシーの保護に努めること。						環境課
立地(P.31)		次に掲げる地域に立地することはできない。						生涯学習課
		・文化財保護に支障を及ぼす地域						上下水道課
		・上下水道の水源に支障のある地域						環境課
風致の調和・保全(P.32)		位置、規模、形態(管理運営を含む。)及び意匠が建築の行われる土地及びその周辺地域の風致を調和し、かつ、風致の維持に有効な措置を将来にわたり確実に行うこと。						環境課
戸当敷地面積(20戸以上)(P.32)		110㎡/戸以上	150㎡/戸以上	600㎡/戸以上	150㎡/戸以上	120㎡/戸以上	150㎡/戸以上	環境課
(総戸数19戸以下の場合)		90㎡/戸以上	120㎡/戸以上					環境課
(総戸数9戸以下の場合)								環境課
保存緑地(P.32)		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1/2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。						環境課
分棟(P.33)		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。						環境課
隣棟間隔(P.33)		10m	5m	10m	5m	5m	5m	環境課
住戸の形態(P.32)		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。)						環境課
住戸の専有面積(P.32)		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。)						環境課
駐車場付置(P.32)		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。						環境課
駐車場付置(P.32)		1台/戸以上						環境課
駐車場付置(P.34)		位置、規模、形態(管理運営を含む。)及び意匠が建築の行われる土地及びその周辺地域の風致を調和し、かつ、風致の維持に有効な措置を将来にわたり確実に行うこと。						環境課
玄関暖房・フロントの設置(P.34)		宿泊施設は原則個室数以上、その他は必要台数						環境課
宿泊者宿泊中の駐在(P.34)		宿泊施設は、原則として当該施設内に玄関暖房又はフロントを設けること。						環境課
※特定道路等の位置は、別紙「特定道路等位置図」を参照して下さい。								環境課

土地利用行為協議書の添付書類一覧（条例第7条・規則第4条）

提出書類等	摘要	縮尺(推奨)	土地分譲	土地分筆	開発造成	土地再分割	木竹伐採	建築物工作物	営業行為	興行	地下水温泉	廃棄物処理施設	葬祭場類	資材置場
土地利用行為協議(変更)書			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
委任状	※ 手続きを代理人に委任する場合のみ		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
誓約書			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事業概要書・営業計画書			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
位置図・案内図	・方位、道路、目標となる地物を記載すること。 ・行為地の区域を朱塗で明示すること。	1/2500程度	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公図の写			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
現況図		1/2500以上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地利用計画図・配置図	縮尺、方位、敷地の形状・寸法、建築物等の位置、敷地の接する道路の位置、幅員、延長、勾配及び材料・工法、路面面積、外構施設等の位置及び材料、法面保護工法等を記載すること。	1/1000以上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
造成計画平面図		1/1000以上	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○
造成計画断面図(横・縦)		1/1000以上	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○
建物(計画)平面図	縮尺、寸法、室名等を記載すること。	1/200以上						○	○	△	△	○	○	
建物(計画)立面図	縮尺、寸法、開口部、付属設備、軒等の位置及び形状、屋根勾配、外装仕上の材料及び色彩(マンセル値)	1/200以上						○		△		○	○	
建物(計画)屋根伏図	縮尺、寸法、屋根勾配、開口部、付属設備等の位置及び形状、材料及び色彩(マンセル値)	1/200以上						○		△		○	○	
建物(計画)断面図	縮尺、寸法、屋根勾配、外装仕上の材料及び色彩(マンセル値)	1/200以上						○		△		○	○	
屋外広告物設置(計画)図	※ 設置する場合のみ	1/500以上						△	△	△		△	△	
区画積表	縮尺、寸法、広告物の位置、形状、材料及び色彩(マンセル値) 区画毎の面積、最大・最小区画、平均区画面積を明示すること。		○	○	○	○								
戸当敷地面積計算表	※ 共同住宅等の場合							△						
給水施設計画平面図	水源、予定使用量、施設及び工法等を明示すること。	1/500以上	○	△	○	△		○	△		△	○	○	○
排水施設計画平面図	雨水処理を含む。流量、調整池、放流先、工法等を明示すること。	1/500以上	○		○			○				○	○	○
排水処理計画計算書	都市計画法の開発許可に準じて計算すること。		○		○			○				○	○	○
植生現況図	保存・伐採の別、樹種、樹高、幹周及び枝張を明示すること。	1/500以上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
植栽計画図	既存・新規の別、樹種、樹高、幹周、枝張及び本数等を明示すること。	1/500以上	○	○	○	○	○	○	△		△	○	○	○
現況写真	敷地	カラー写真	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	周辺	〃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	建物	〃					△	○	○	○		○	○	○
写真撮影箇所図	配置図等を用いて、写真の撮影位置と方向を明示すること。		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
近隣土地所有者説明経過書	説明の際の配布資料(写)の添付要		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
地番表	地名地番地籍(公簿)、所有者等の権利者を若い番号順に表にすること。		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地登記事項証明書			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物登記事項証明書	※ 行為地に既存建築物がある場合のみ					△	△	△				△	△	
土地使用承諾書	※ 行為者と所有者が異なる場合のみ		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
建物賃貸契約書の写し	※ 行為者と所有者が異なる場合のみ		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
駐車場賃貸契約書の写し	※ 敷地外に駐車場を賃借して付置台数を確保する場合							○						
管理規約・利用規程等			△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
その他必要と認める書類	届出内容に応じ、審査のため、特に必要な書類		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

【凡例】 ○：必須、△：申請内容により省略できる場合があるもの

「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」の骨子



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関係（体系）

条例	規則	要綱	要領
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	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施行規則	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取扱要領
第1条 目的	第1条 趣旨	第1条 趣旨	第1条 趣旨
第2条 定義	第2条 定義	第2条 定義	
第3条 町の責務			
第4条 町民等及び事業者の責務			
第5条 土地利用行為者の責務			
第6条 自然保護対策基準		第3条 適用の区分 第4条 自然保護対策基準	第2条 自然保護対策基準の取扱い 第3条 環境保護対策の基準の取扱い
第7条 事前協議	第3条 協議対象土地利用行為 第4条 土地利用行為協議書 第5条 一団の土地等における協議対象土地利用行為の適用除外		
第8条 説明の実施	第6条 説明の範囲	第5条・第6条 説明等	第4条 土地利用行為計画の策定の方法等
第9条 助言又は指導			
第10条 事前協議の終了	第7条 協議終了確認書	第7条 計画概要の縦覧 第8条 自然保護協定の締結	
第11条 法令に基づく申請			
第12条 協議内容の遵守		第9条 土地利用行為に係る標識の設置 第10条 権利の移動 第11条 事業の譲渡	
第13条 地位の承継			
第14条 立入調査	第8条 身分証明書		
第15条 勧告			
第16条 公表	第9条 公表の方法 第10条 意見を述べる機会の付与		
第17条 適用除外			
第18条 委任	第11条 委任		

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及び同施行規則		
条例（平成22年6月25日 条例第10号）	施行規則（平成22年9月1日 規則第16号）	関連要綱及び取扱要領
<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、軽井沢町まちづくり基本条例（平成19年軽井沢町条例第13号）に定めるまちづくりを推進するため、町内において行われる土地利用行為に関し、町、町民等及び事業者並びに土地利用行為者の責務を明らかにするとともに、自然環境に影響を及ぼすおそれのある土地利用行為について必要な手続等を定めることにより、自然環境及びそれぞれにより形成される景観を保護し、もって明るく健康的な国際保健体養地としてのまちづくりを寄与することを目的とする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 土地利用行為 開発行為（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為をいう。）、建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築その他土地を利用し、又は土地利用の内容を変更する行為をいう。</p> <p>(2) 土地利用行為者 土地利用行為を行おうとする者又は行う者をいう。</p> <p>(3) 町民等 町民及び別荘所有者をいう。</p> <p>(4) 土地所有者等 町内の土地の所有権又は建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（一時使用のため設定されたことが明らかかなものを除く。）を有する者をいう。</p> <p>(町の責務)</p> <p>第3条 町は、この条例の目的を達成するため、町内で行われる土地利用行為に関し、必要な施策を講ずるものとする。</p>	<p>(趣旨)</p> <p>第1条 この規則は、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（平成22年軽井沢町条例第10号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 大規模開発行為 長野県自然環境保全条例施行規則（昭和54年長野県規則第30号）第29条各号に掲げる行為であつて、当該各号に規定する基準を超えるものをいう。</p> <p>(2) 大規模建築物 建築面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第2号に規定する建築面積をいう。）が1,000平方メートルを超える建築物をいう。</p>	<p>要綱第1 P 19</p> <p>要領第1 P 19</p> <p>要綱第2 P 19</p>

【条例第1条～第3条】

【規則第1条～第2条】

【条例第4条～第7条第1項】

(町民等及び事業者の責務)
 第4条 町民等及び事業者は、自然環境の保護及び良好な景観の形成に自ら努めるとともに、町がこの条例の目的を達成するために行う施策に協力しなければならない。

(土地利用行為者の責務)
 第5条 土地利用行為者は、土地利用行為を行うに当たり、当該土地利用行為が自然環境及びそれにより形成される景観に影響を及ぼすおそれのあることを自覚し、良好な自然環境が保たれるよう必要な措置を講ずるとともに、この条例に定める手続を遵守しなければならない。

(自然保護対策基準)
 第6条 町長は、自然環境及びそれにより形成される景観を保護するため、土地利用行為に関する基準として、地域の特性に応じた区分ごとに自然保護対策に関する基準（以下「自然保護対策基準」という。）を定めるものとする。

2 町長は、自然保護対策基準を定め、又は変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(事前協議)
 第7条 土地利用行為者は、規則で定める土地利用行為（以下「協議対象土地利用行為」という。）を行い、又は既に協議した協議対象土地利用行為の内容を変更しようとするときは、町長に規則で定める土地利用行為協議書その他必要な書類を提出し、その計画について協議（以下「事前協議」という。）しなければならない。

【規則第3条第1号～第7号】

	要綱第3 P 20 要綱第4 P 21～P 41 要領第2 P 21～P 38 要領第3 P 38～P 41
(協議対象土地利用行為) 第3条 条例第7条第1項の規則で定める土地利用行為は、次に掲げる行為とする。 (1) 土地の分譲又は分割（3区画以上のものに限り、分筆を伴わないものを含む。） (2) 土地の区画の再分割（分筆を伴わないものを含む。） (3) 運動場、テニスコート、ゴルフ場、スキー場その他のスポーツ若しくはレクリエーション施設の設定又は変更 (4) 建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築若しくは移転（以下「建築等」という。）。ただし、一戸建て専用住宅（同一棟内に独立した住戸が2以上あるものを除く。）の建築等及びこれに附属する自動車庫、物置その他の建築物等のうち簡易な構造のもの、建築物等を除く。 (5) 建築物等の用途の変更。ただし、一戸建て専用住宅への用途の変更を除く。 (6) 建築物等を利用し、又は利用しないで行われる飲食物の提供若しくは興行その他これらに類する行為 (7) 廃棄物に係る施設、資材置場若しくは路外駐車場（その面積が300	

<p>平方メートル以上のものに限る。) の設置又は変更又は変更</p> <p>(8) 墓地、納骨堂、葬祭場、火葬場その他これらに類する施設の設置</p> <p>(9) 土地の形質変更及び埋立てであって、次に掲げるもの</p> <p>ア 土地の形質変更及び埋立てを行う面積が300平方メートル以上であって、それにより生じる法面又は擁壁の高さが1.5メートル以上となるもの</p> <p>イ 土地の形質変更及び埋立てを行う土地が町長が別に定める特定道路等に隣接するもの</p> <p>(10) 地下水(軽井沢町地下水保全条例(平成24年軽井沢町条例第21号)に規定する井戸において採取する地下水を除く。)又は温泉の採取を目的とする土地の掘削</p> <p>(11) 木竹の伐採であって、その面積が300平方メートル以上のもの又は町長が別に定める特定道路等から望見することのできる山の輪郭線を変更するもの。ただし、次に掲げる伐採を除く。</p> <p>ア 森林法(昭和26年法律第249号)第2条第3項に規定する国有林及び同法第5条第1項に規定する地域森林計画の対象となつてゐる民有林の立木の伐採</p> <p>イ 除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採</p> <p>ウ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採</p> <p>エ 電気供給又は電気通信のための施設その他これらに類するものの保守の支障となる木竹の伐採</p> <p>オ 林業の事業活動として行われる皆伐を除く木竹の伐採</p> <p>(12) 前各号に定めるもののほか、自然環境又は生活環境に影響を及ぼすおそれのある土地利用行為であつて、町長があらかじめ当該行為の内容を確認する必要があると認められるもの</p> <p>(土地利用行為協議書)</p> <p>第4条 条例第7条第1項の土地利用行為協議書は、土地利用行為協議書(変更)書(様式第1号)によるものとし、その提出部数は2部とする。</p> <p>2 土地利用行為協議書には、次の各号に掲げる書類をそれぞれ添付しなければならない。ただし、町長が必要ないと認める書類にあつては、省略することができる。</p> <p>(1) 土地利用行為概要書</p> <p>(2) 位置図及び案内図</p>	<p>【解説】 特定道路等については、P19：要編第2の(4)を参照してください。</p> <p>【解説】 伐採の届出に係る取り扱いについては資料P49を参照してください。</p>
--	--

【規則第3条第8号～第4条第2項第2号】

<p>2 協議対象土地利用行為のうち、非常災害のため必要な応急措置として行うものについては、前項の規定は、適用しない。</p> <p>3 一団の土地（同一の敷地であった土地をいう。）又は隣接した土地において、地及び所有者が同一であった土地をいう。）又は隣接した土地において、同時に又は引き続き土地利用行為が行われ、かつ、全体として一体的な土地の利用が行われる場合にあっては、これを一の土地利用行為とみなす。ただし、先行する土地利用行為及びこれに続く土地利用行為の間に、土地利用行為者の関連性が認められない土地利用行為その他規則で定めるものについては、この限りでない。</p> <p>(説明の実施)</p> <p>第8条 事前協議をしようとする土地利用行為者は、あらかじめ、町民等、近隣の土地所有者等その他協議対象土地利用行為の実施により、その生活環境に支障が及ぶおそれのある者に対し、当該協議対象土地利用行為の内容その他必要な事項を説明しなければならない。</p>	<p>(3) 公図の写し</p> <p>(4) 土地利用現況図その他現況の土地利用等を把握できる書類</p> <p>(5) 土地利用計画図</p> <p>(6) 建築物計画図</p> <p>(7) 植栽計画図</p> <p>(8) 近隣住民等説明経過書</p> <p>(9) その他町長が必要と認める書類</p> <p>(一団の土地等における協議対象土地利用行為の適用除外)</p> <p>第5条 条例第7条第3項ただし書に規定する規則で定める土地利用行為は、先行する土地利用行為に係る条例第10条に規定する協議終了確認書が通知されてから、原則として3年を経過した後に、条例第7条第1項に規定する土地利用行為協議書の提出があった土地利用行為とする。</p> <p>(説明の範囲)</p> <p>第6条 条例第8条の説明を行うべき範囲は、次の各号に定める区域とする。</p> <p>(1) 鉄塔その他これに類する工作物（以下この号において「鉄塔等」という。）の建築等 建築等をしようとする鉄塔等の水平投影外周線に囲まれた土地からの水平距離が当該鉄塔等の高さの2を乗じて得た数の範囲内の区域</p> <p>(2) 夜間照明施設の設定 設置しようとする夜間照明施設の光源（光源よりも支柱が照明施設を設置する土地の境界線に近接している場合は、支柱）の中心点を結ぶ線の水平投影線に囲まれた土地からの水平距離が30メートル以内の区域</p> <p>(3) 共同住宅若しくは長屋（兼用住宅を含む。）又は宿泊施設（以下この号において「共同住宅等」という。）の建築等 建築等をしようとする共同住宅等の敷地の境界線からの水平距離が50メートル（共同住宅等の建築等が大規模開発行為であるときは、100メートル）以内の区域</p> <p>(4) 太陽光発電施設の設定 設置しようとする太陽光発電施設の水平投影外周線からの水平距離が50メートル（太陽光発電施設を設置する敷地の面積が1ヘクタールを超える場合は、100メートル）以内の区域</p>	<p>要綱第5 P 41</p> <p>要綱第6 P 42</p> <p>要領第4 P 42～P 43</p>
--	---	---

<p>(5) 墓地、納骨堂、葬祭場その他これらに類する施設の設置又は変更 設置又は変更しようとする施設の敷地の境界線(その境界線が、当該土地利用行為又はその者に関連する土地所有者等の所有等に係る土地との境界線であるときは、当該土地の境界線とする。次号において同じ。)からの水平距離が200メートル以内の区域</p> <p>(6) 火葬場その他これに類する施設の設置又は変更 設置又は変更しようとする施設の境界線からの水平距離が50メートル以内の区域</p> <p>(7) 前各号以外の協議対象土地利用行為 協議対象土地利用行為を行うおうとする敷地の境界線(その境界線が道路その他の公共の用に供する土地との境界線であるときは、その土地の反対側の境界線)に接する土地の区域</p> <p>2 次の各号に掲げる協議対象土地利用行為に係る条例第8条の説明は、町長が別に定める説明会を開催する方法によるものとする。ただし、第2号及び第3号にあつては、協議対象土地利用行為の内容、周辺区域の状況その他の事項を勘案し、当該説明会の開催が必要ないと認められるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 大規模開発行為</p> <p>(2) 大規模建築物の建築等</p> <p>(3) 墓地、納骨堂、葬祭場、火葬場その他これらに類する施設に係る土地利用行為</p>	<p>(助言又は指導)</p> <p>第9条 町長は、協議対象土地利用行為の計画が自然保護対策基準に適合しないと認めるときは、事前協議の相手方である土地利用行為者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。</p> <p>(事前協議の終了)</p> <p>第10条 町長は、事前協議が終了したときは、土地利用行為者に対し、規則で定める協議終了確認書を通知するものとする。</p> <p>(法令に基づく申請)</p> <p>第11条 土地利用行為者は、事前協議を終了した後、協議対象土地利用行為に係る法令又は他の条例に基づく手続を行うものとする。ただし、町長が必要と認める場合は、この限りでない。</p> <p>2 町長は、土地利用行為者が次の各号のいずれかに該当するときは、法令に基づく許可を行う審査機関に対し、必要な協力を求めることができる。</p> <p>(1) 協議対象土地利用行為について、協議終了確認書の通知前に法令に基づく許可の申請を行ったとき。</p>
<p>(5) 墓地、納骨堂、葬祭場その他これらに類する施設の設置又は変更 設置又は変更しようとする施設の敷地の境界線(その境界線が、当該土地利用行為又はその者に関連する土地所有者等の所有等に係る土地との境界線であるときは、当該土地の境界線とする。次号において同じ。)からの水平距離が200メートル以内の区域</p> <p>(6) 火葬場その他これに類する施設の設置又は変更 設置又は変更しようとする施設の境界線からの水平距離が50メートル以内の区域</p> <p>(7) 前各号以外の協議対象土地利用行為 協議対象土地利用行為を行うおうとする敷地の境界線(その境界線が道路その他の公共の用に供する土地との境界線であるときは、その土地の反対側の境界線)に接する土地の区域</p> <p>2 次の各号に掲げる協議対象土地利用行為に係る条例第8条の説明は、町長が別に定める説明会を開催する方法によるものとする。ただし、第2号及び第3号にあつては、協議対象土地利用行為の内容、周辺区域の状況その他の事項を勘案し、当該説明会の開催が必要ないと認められるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 大規模開発行為</p> <p>(2) 大規模建築物の建築等</p> <p>(3) 墓地、納骨堂、葬祭場、火葬場その他これらに類する施設に係る土地利用行為</p>	<p>(協議終了確認書)</p> <p>第7条 条例第10条の協議終了確認書は、協議終了確認(変更)書(様式第2号)によるものとする。</p>
	<p>要綱第7 P 42</p> <p>要綱第8 P 43</p> <p>【解説】 町長が必要と認める場合は、温泉水法第3条、大規模小売店舗立地法第5条、農地法第4条に基づく手続き等をいいます。</p>

<p>(2) 第9条に規定する助言又は指導に対して必要な措置をとらなかつたとき。</p> <p>(3) 前2号に定めるもののほか、協議対象土地利用行為について、町長が必要と認めたととき。</p> <p>(協議内容の遵守)</p> <p>第12条 土地利用行為者は、協議終了確認書の内容に従い適切に土地利用行為を行うとともに、協議対象土地利用行為に係る土地及び建築物若しくは工作物を管理し、又は維持しなければならない。</p> <p>2 土地利用行為者は、協議対象土地利用行為に係る土地の所有権、地上権の移転若しくは設定をしようとするとき又は建築物の全部若しくは一部を賃貸しようとするときは、その相手方に対し、協議終了確認書の内容を説明しなければならない。</p>	<p>要綱第9 P 43 要綱第10 P 43 要綱第11 P 44</p>
<p>(地位の承継)</p> <p>第13条 協議終了確認書を通知した土地利用行為について、当該土地利用行為者の一般承継人（以下「承継人」という。）は、被承継人が有していた当該協議に基づく地位を承継することができる。</p> <p>2 前項の規定により地位の承継が行われた場合において、この条例の規定により被承継人が行った手続その他の行為は、承継人が行った行為とみなし、被承継人に対して行われた手続その他の行為は、承継人に対して行われた行為とみなす。</p> <p>(立入調査)</p> <p>第14条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に、土地利用行為の区域内に立ち入り、当該土地利用行為その他の行為の状況を調査させ、又は土地利用行為者等に対して質問させること（以下「立入調査」という。）ができる。</p> <p>2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、土地利用行為者等に対して提示しなければならない。</p> <p>3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。</p>	<p>(身分証明書)</p> <p>第8条 条例第14条第2項の規定による職員の身分を示す証明書は、身分証明書（様式第3号）によるものとする。</p>
<p>(勧告)</p> <p>第15条 町長は、土地利用行為者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該土地利用行為者に対して、必要な措置を講じるよう勧告することができる。</p>	

<p>(1) 協議対象土地利用行為について、協議終了確認書の通知前に土地 利用行為に着手したとき。 (2) 第7条第1項に規定する土地利用行為協議書について虚偽の提出 をしたとき。 (3) 第9条に規定する助言又は指導に対して必要な措置をとらなかつ たとき。</p> <p>(公表)</p> <p>第16条 町長は、前条の規定による勧告を受けた土地利用行為者が、正 当な理由がなく当該勧告に応じないときは、その旨を公表することが できる。</p>	<p>(公表の方法)</p> <p>第9条 条例第16条第1項の規定による公表は、次に掲げる事項につい て、掲示、広報紙への掲載その他町長が適当と認める方法により行う ものとする。</p> <p>(1) 土地利用行為者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名） (2) 土地利用行為者の住所（法人にあっては、所在地及び代表者の住 所） (3) 勧告の内容及び正当な理由がなく当該勧告に従わなかった旨 (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認める事項 （意見を述べる機会の付与）</p> <p>第10条 条例第16条第2項の公表通知書は、次に掲げる事項を記載した 公表通知書（様式第4号）によるものとする。</p> <p>(1) 公表しようとする事実の内容及び根拠となる条例の条項 (2) 公表の理由 (3) 次項に規定する意見書の提出先及び提出期限 (4) 口頭で意見を述べることを申し立てることができる旨</p> <p>2 条例第16条第2項の規定による意見陳述は、当該公表に対する意見 を記載した書面（次項において「意見書」という。）を町長に提出して 行うものとする。この場合において、証拠書類等を提出することがで きる。</p> <p>3 町長は、当該意見陳述人から申立てがあったときは、前項の規定に かかわらず、意見書の提出とともに口頭で意見を述べる機会を与えな ければならない。</p>
<p>2 町長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ、 当該土地利用行為者にその理由を規則で定める公表通知書により通知 し、意見を述べる機会を与え、同時に、軽井沢町自然保護審議会（軽 井沢町自然保護審議会条例（昭和48年軽井沢町条例第24号）に規定す る軽井沢町自然保護審議会をいう。）の意見を聴かなければならない。</p> <p>(適用除外)</p> <p>第17条 国、地方公共団体その他公共的団体（以下「公共的団体等」と いう。）が公共の目的で行う協議対象土地利用行為について、第7条か ら前条までの規定は、適用しない。この場合において、公共的団体等 が協議対象土地利用行為を行おうとするときは、町長と事前に協議す るものとする。</p>	<p>【規則第9条～第10条】</p>

【条例第18条】

(委任)
 第18条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則
 (施行期日)
 1 この条例は、平成22年10月1日から施行する。
 (経過措置)
 2 この条例の施行の際、現に軽井沢町の自然保護対策要綱（昭和47年軽井沢町告示第13号）第4の1の規定による届出がなされて行われる事業については、この条例の規定は、適用しない。
 附 則 (令和2年6月12日条例第14号)
 この条例は、公布の日から施行する。

【規則第11条】

(委任)
 第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則
 この規則は、平成22年10月1日から施行する。
 附 則 (平成25年5月10日規則第11号)
 この規則は、平成25年6月1日から施行する。
 附 則 (平成29年12月1日規則第19号)
 この規則は、平成29年12月1日から施行する。
 附 則 (令和3年9月30日規則第9号)
 (施行期日)
 1 この規則は、令和3年10月1日から施行する。
 (経過措置)
 2 この規則による改正前のそれぞれの規則に定める様式（この規則により改正されるものに限る。）による用紙は、当分の間、所要の調整をして使用することができる。
 附 則 (令和4年5月20日規則第9号)
 この規則は、公布の日から施行する。
 附 則 (令和7年8月28日規則第20号)
 この規則は、令和7年10月1日から施行する。

軽井沢町の自然保護対策要綱及び同取扱要領		
要綱（昭和47年10月1日告示第13号）	要領（平成8年10月1日適用）	運用・解説
<p>(趣旨)</p> <p>第1 この要綱は、軽井沢国際親善文化観光都市建設法（昭和26年法律第253号）及び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（平成22年軽井沢町条例第10号。以下「条例」という。）第6条第1項の規定により、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、自然保護対策に関する基準その他の必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2 この要綱において使用する用語は、条例及び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施行規則（平成22年軽井沢町規則第16号。以下「規則」という。）で使用する用語の例によるものほか、次の(1)から(4)までに掲げる用語の意義は、当該(1)から(4)までに定めるところによる。</p> <p>(1) 事業地 土地利用行為を行おうとする土地及び行っている土地をいう。</p> <p>(2) 集合住宅 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（別荘を含む。）の用に供することが可能な部分（台所（流し台のもの）を含まず。）、浴室及び便所をいう。）が2以上ある建築物をいう。</p> <p>(3) 公共施設 道路、上水道、下水道、公園、緑地、広場、消防施設その他の公衆の用に供する施設をいう。</p> <p>(4) 特定道路等 一般国道18号（バイパスを含む。）、一般国道146号、県道下仁田軽井沢線、県道小諸軽井沢線、県道松井田軽井沢線、県道豊昇茂沢中軽井沢停車場線（町発地馬取線との交差点から終点まで</p>	<p>(趣旨)</p> <p>第1 この要領は、土地利用行為と関係機関の理解と協力を得て、軽井沢町の自然保護対策要綱（昭和47年軽井沢町告示第13号。以下「要綱」という。）の適切かつ公正な運用を行い、開発行為その他の土地利用行為の実施において、自然環境の保護又は風致の維持若しくは良好な景観の形成（以下「自然環境の保護等」という。）を図ることにより、優れた自然を保持するとともに、良好な生活環境を確保し、要綱の目的を達成するため、必要な事項を定め、指導の徹底を図るものとする。</p>	<p>【解説】趣旨・基本方針</p> <p>軽井沢国際親善文化観光都市建設法には、「軽井沢町が世界において稀にみる高原美を有し、すぐれた保健地であり、国際親善に貢献した歴史的美績を有するに堪え、国際親善と国際文化の交流を盛んにして世界恒久平和の理想の達成に資するとともに、文化観光施設を整備充実して外客の誘致を図る」とされ、町では、町の伝統とすぐれた自然を保持し、明るい健康的な国際保健休養地としての町づくりを推進するため、必要な事項を定めることとしました。</p> <p>町では、町内で実施する全ての事業の実施者に対し、これらへの理解と協力を求めるとともに、町が行う指導を適切かつ公正なものとし、かつ、その透明性を高めるため、あらかじめ、その内容を公表することとしていきます。</p> <p>また、条例、規則、要綱及び要領という「事業」とは、営利・非営利の区別や協議書提出の有無の区別をするものではなく、またありません。したがって、営利目的でないものや提出をする必要がないものについても、要綱と取扱要領に示された基準に沿って、適切に対応していただくこととしていきます。</p> <p>なお、県との自然保護協定は、保養地域、緩衝地域又は集落形成地域において、次の事業を実施する場合に、事業者及び町との三者で締結することとされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スキーの用に供する索道で長さ200mを超えるもの ・ ゴルフ場、スキー場、遊園地、ホテル・旅館等宿泊休憩施設又は運動場の建設で開発面積が1haを超えるもの ・ 別荘団地（別荘地分譲、別荘・リゾートマンションの建設等）の造成で開発面積が1haを超えるもの

【要領第1】

【要綱第1～第2の(4)】

【要綱第3】

に限る。) 町道発地馬取線、町道離山線、町道南原バイパス線、町道新ゴルフ線、町道旧軽井沢軽井沢T線、町道三笠線(町道旧軽井沢軽井沢T線との交差点から終点までに限る。)、町道塩沢中学校線、町道風越線(起点から町道女街道線との交差点までに限る。)及び町道女街道線並びに北陸新幹線及びしなの鉄道の線路をいう。

(適用の区分)

第3 適用の区分は、次の(1)から(5)までに掲げるとおりとする。

- (1) 保養地域 緩衝地域以外の第一種低層住居専用地域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号(以下第3において「法第1号」という。))において(5)に規定する第一種低層住居専用地域をいう。(5)において(4)及び(5)に規定する用途地域以外の用途地域(法第1号に規定する用途地域をいう。(4)及び(5)において(4)の指定しない都市計画区域(同法第4条第2項に規定する都市計画区域をいう。(4)及び(5)において同じ。))
- (2) 居住地域 第一種住居地域(法第1号に規定する第一種住居地域をいう。)
- (3) 商業地域 近隣商業地域(法第1号に規定する近隣商業地域をいう。)
- (4) 集落形成地域 用途地域の指定のない都市計画区域のうち、建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第1項第7号の規定により定められた数値が10分の10である地域
- (5) 緩衝地域 居住地域、商業地域又は集落形成地域と第一種低層住居専用地域又は用途地域の指定のない都市計画区域との境界線から、水平距離60メートル以内の第一種低層住居専用地域又は用途地域の指定のない都市計画区域

【解説】適用の区分(要綱第3)

地域の特性に応じた適切な指導をするため、適用の区分を定めています。

「保養地域」は、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特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。

「居住地域」は、中心市街地の周辺や主要道の沿道において、大規模な店舗や事務所、あるいは住宅と混在することが適当でない工場などの立地を避け、低層住宅を中心としつつ、良好な生活環境を確保する地域です。このため、沿道や敷地境界付近の緑化などの居住環境の向上のための取り組みや、静穏・清涼な生活環境の確保に努めなければなりません。

「緩衝地域」は、保養地域とその他の地域との間に設けられた幅60mの帯状の地域であり、特に自然環境の保全等や静穏の確保に配慮すべき保養地域とその他の地域とが直接接することによる支障を避けるため、設けていくものです。このため、自然環境の保全等について保養地域に準じた配慮が必要となります。

「集落形成地域」は、保養地域内にある住宅や農家などの既存集落の地域です。居住地域に類する生活環境が既に形成されており、保養地域として扱うことが適当ではないため、居住地域に準じて扱うこととしています。

このため、居住環境の向上のための取り組みや、静穏・清涼な生活環境の確保に努めなければなりません。

【要綱第4の1の(2)のエ〜ケの(7)】

エ 事業地の区域内の路面積は、原則として当該事業地の全面積の10パーセント以下とすること。
 オ 土地利用行為に係る雨水排水は、調整池の設置その他の方法により、多量の泥水が一時に流出することを防止する措置を講じ、原則として当該事業地内において処理すること。

カ 事業地の区域内に設ける道路は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第144条の4に規定する道に関する基準(同基準に係る取扱基準等を含む。)によるほか、次に掲げるとおりとする。
 (7) 緊急車両の通行を容易にする構造とすること。
 (4) 路面排水は、同型の排水溝が長大する箇所にあつては、地形に応じた横断暗渠を設けるとともに、沈殿槽の設置その他の多量の泥水が一時に放流されることを防止するための流末における適切な措置を講ずること。

キ 道路には、原則として100メートルごとに1基の街路照明灯を設けることとし、当該道路の状況に応じて適切に配置すること。この場合において、その照度は、事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障のないものとする。
 ク 事業地に設ける消防水利は、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定に基づく設置基準(昭和39年消防庁告示第7号)に適合させること。

ケ 屋外における夜間(日没から午前6時までをいう。)の営業行為及びそのための夜間照明施設の設置は、原則として次のいずれにも該当するものを除き行わないこと。
 (7) 当該営業行為に係る騒音により周辺の静穏を損なうおそれがないこと。

【要領第2の2の(2)〜(5)のイ】

(2) 造成等の基準のオに規定する土地利用行為に係る雨水排水の処理は、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こと認められるときは、多量の泥水が一時に流出することを抑制するため、次のいずれかの方法により行うこと。
 ア 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方法。この場合において、放流のため設けることとなる排水路は、上流の雨量、放流先の排水能力等を考慮した規模及び構造とする。
 イ 事業地等における浸透試験により雨水等の浸透能力を把握した上で、雨水貯留施設へ貯蔵する方法

(3) 造成等の基準のカに規定するほか、道路の築造に当たり擁壁その他の工作物を設ける場合は、できる限り自然石その他の自然素材を用いるものとする。

(4) 造成等の基準のキに規定する街路照明灯その他の事業地の区域内に設ける照明施設の維持管理が、土地利用行為者の責任により適切に行われることが確実なものとする。

(5) 造成等の基準のケの規定により設けることができずる夜間照明施設は、次に掲げる要件を備えるものとする。
 ア 光源の数が、必要最小限であること。
 イ 高さが、原則として10メートル(商業地域にあつては13メートル)以下であること。

【解説】照明等の照度

自然環境の保全等に配慮した照明計画については、環境省が定めた光害対策ガイドライン(平成18年12月改訂)や国際照明委員会が策定したCIE150「屋外照明設備による障害光規制ガイド」等に沿って適切に対応する必要があります。

<p>(イ) 営業時間及び当該照明施設の使用時間が、午後9時以降に及ぶものでないこと。</p> <p>(ロ) 当該照明施設が、事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障を及ぼさないこと。</p> <p>コ 土地の分譲又は分割（分筆を伴わないものを含む、公共施設とするためのものを除く。）を行うときは、1区画の面積を1,000平方メートル以上とする。この場合において、大規模開発行為に係るもの場合は、1区画の面積を2,000平方メートル以上とすることが望ましい。</p> <p>サ 土地利用行為に係る急傾斜地は、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）その他の法令に準拠し、その崩壊を防止するために必要な措置を講ずること。</p> <p>シ 駐車場は、道路その他の公共施設から容易に望見できないよう樹木を用いて遮へいすること等により、自然環境の保護等に支障のないものとする。</p> <p>ス 別荘等への案内のための標識（法令又はこれに基づき処分による義務の履行として設置するものを除く。）は、その周辺の風致を維持し、又は良好な景観を形成するため、町が指定するものとする。</p>	<p>ウ 周辺の公衆用道路等の交通に支障を及ぼさないものであること。</p> <p>(6) 造成等の基準のみに規定する1区画の面積の最低限度は、ア又はイに掲げる地域の区分ごとに、それぞれア又はイに定める面積以上とするものとし、商業地域にあつてはその限度を適用しないことができるとする。この場合において、1区画が、造成等の基準のコ及びこの(6)に定めた最低限度の基準が異なる複数の地域にわたる場合においては、原則として当該1区画の過半が属する地域の基準を適用する。</p> <p>ア 居住地域又は集落形成地域 300平方メートル（事業地の面積が3,000平方メートル以上である土地の場合は、500平方メートル以上とすることが望ましい。）</p> <p>イ 緩衝地域 500平方メートル</p> <p>(7) 造成等の基準のみの町が指定する案内標識は、屋外広告物条例施行規則（平成6年長野県規則第25号。3の(5)のオ及びカにおいて「県広告物規則」という。）別表6の5の(5)に規定するもの又はこれに準じるものであり自然環境の保護等に支障を及ぼすおそれがないと町が認めたものとする。</p> <p>3 要綱第4の1の(3)の建築物等の基準（以下3において「建築物等の基準」という。）は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。</p>	<p>【関連】夜間の静穏の保持・深夜営業の禁止 軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱（昭和51年軽井沢町告示第4号）では、静穏と風紀の維持のため、町内全域において午後11時から午前6時までの営業又は作業を禁止しています。 また、夜間の静穏の保持のため、午後9時から午前6時までの間の静穏を損なう行為も禁止しています。 このため、午後9時以降の屋外における営業行為はできません。 例) 午後9時以降の花火やバーベキュー</p>
<p>(3) 建築物等の基準 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）を築造しようとするときは、次に掲げる要件を備えるものとする。</p>	<p>3 要綱第4の1の(3)の建築物等の基準（以下3において「建築物等の基準」という。）は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。</p>	<p>【解説】町が指定する標識（要領第2の2の(7)） 県広告物規則別表6の5の(5) 住居への案内のための広告物等であつて次のア及びイに該当するもの ア 高さ12センチメートル以下、上底45センチメートル以下かつ下底50センチメートル以下で、内角に直角を有する台形であるもの イ 焦げ茶地に白文字のもの</p>

【要綱第4の1の(2)のケの(イ)～(3)】

【要領第2の2の(5)のウ～3】

【要編第4の1の(3)のア】

ア 高さ（当該建築物等の外周が接する地盤のうち最も低い地点を含む水平面から当該建築物等の最頂部までの鉛直距離をいう。）が、原則として10メートル以下であること。ただし、電気供給又は電気通信のための鉄塔その他これらに類するものについて、その機能又はその周辺の安全の確保のためやむを得ないときは、30メートル以下とすることができる。

【要領第2の3の(1)～(3)】

- (1) 建築物等の基準の本文中に規定する高さの限度は、商業地域においては13メートル以下とすることができる。
- (2) 建築物等の基準のア及び(1)の規定は、当該建築物等が公益的施設であって、その公益性、事業地周辺の状況、事業地内の配置計画等を勘案し、やむを得ないものと認められるときは、適用しないことができる。この場合において、当該建築物等が建築物であるときは大規模建築物とみなし、要綱及びこの要領の規定を適用するものとする。
- (3) 建築物の部分のうち次に掲げる部分の高さは、その合計が3メートルを超えない範囲で建築物等の基準のア及び(1)に規定する当該建築物の高さに算入しないことができる。ただし、高さに参入しない部分のうち、アに掲げる部分は、周囲に植栽を施すことその他の方法により、自然環境の保護等に特に配慮するものとし、かつ、当該部分の高さが、当該建築物等の外周が接する最低地盤と最高地盤との高低差を超えるときは、その差を当該建築物等の高さに参入しないことができる当該部分の高さの上限とする。

【解説】建築物等の高さの限度（要編第4の1の(3)のア）建築物等の高さは、原則として10m以下とすることとされています。これは、一般的な雑木林の高さが、10～15m程度であることから、建築物等の高さが、周囲の樹林の高さを超えることがないようにして、軽井沢の風景の特徴である樹林と建築物との調和を保つとともに、主要な地点からの浅間山や離山などの特徴的な注視対象物への眺望を確保するため定められたものです。
このため、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おり、建築基準法などの平均地盤からの高さによる制限とは、高さの算定方法が異なりまして、ご留意ください。

【解説】商業地域の高さの限度（要領第2の3の(1)）軽井沢町では、都市計画区域内の88%を保養地域又は緩衝地域、15%を居住地域又は集落形成地域とし、それ以外の部分に商業地域を集約することにより、その他の地域の自然環境等の保全がされています。このため、商業地域においては、効率的な土地利用ができるよう、高さの限度を13mに緩和しています。同様の理由から階数についても要領第2の3の(6)に商業地域の緩和の取扱いを定めています。

【運用】高さの算定の例外（要領第2の3の(3)）傾斜地に設ける建築物の場合には、基礎が高くなる場合や部位により基礎の高さが異なる場合があることから、高さの算定の例外を設けています。
また、屋上の施設についても、屋窓や煙突などのように機能上、屋根面から突出するものの、突出する部分が一部であり、支障が少ないものについては、高さの例外を設けています。

<p>イ 外部の色彩、形態その他の建築物等の外観は、その周辺の自然環境並びに風致及び景観と調和するものであること。</p>	<p>ア 基礎（傾斜地に設けるものに限る、原則として当該部分を屋内的用途に供するものを除く。） イ 屋窓、煙突その他これらに類する屋上部分の施設</p> <p>(4) 建築物等の色彩（屋外及び公衆が屋外から容易に見てできる屋内に施されるものに限る、原則として無彩色及び自然素材の素地の色を除く。）は、ア及びイまでに掲げる地域の区分ごとに、それぞれア及びイまでに定めるとする。ただし、広告物に施す色彩のうち地色（当該広告物の面ごとに、その面に施される色彩のうち最大面積のものをいう。）以外の色彩については、商業地域にあっては彩度8以下とし、その他の地域にあっては彩度6以下とすることができるものとする。</p> <p>ア 保養地域、集落形成地域及び緩衝地域 彩度4以下かつ明度7以下 イ 居住地域及び商業地域 彩度4以下</p> <p>(5) 次に掲げる屋外又は屋外から容易に見てできる屋内に設ける広告物（法令又はこれに基づく処分による義務の履行としての設置、表示又は掲出（この号及び第2の8の(4)において「設置等」という。）するもの及び町長がやむを得ないと認めるものを除く。）は、設置できないものとする。</p> <p>ア 建築物の屋上に設置等するもの イ 建築物の屋根に表示するもの ウ のぼり旗、移動式広告物その他これらに類するもの エ 動光、ネオン、高輝度照明その他これらに類するものを用いるもの オ 表示面積の合計が、県広告物規則別表第6に規定する許可及び許可の更新の基準に定める屋外広告物の表示面積の上限を超えるもの カ オに掲げるもののほか、1事業者が掲出する壁面広告物の表示面積の合計が、県広告物規則別表第6の2の第2号に規定する地域においては20㎡を超えるもの</p>	<p>【解説】色彩の基準（要領第2の3の(4)） 自然の緑の彩度は5～6程度であり、建築物等の彩度が5以上になると、背景となる自然と反発しあい、落ち着きがなくなります。また、明度が高すぎるときも、その色が前面に出て、周辺の自然環境等なじみにくくなります。このため、地域毎に彩度と明度の上限を定めています。（マンセル記号の場合：色相 明度 / 彩度） なお、広告物にあっては、一定の視認性が必要とされることから、表示面積の上限を定めただけで、その他の建築物等とは異なる扱いとしています。 また、木のぬくもりや土の感触といった質感のあるものは、彩度がある程度高い場合であっても、自然と調和するため、自然素材の素地の色は、基準の対象から除くこととしています。ただし、金属類で反射光のある素材は用いることができません。</p> <p>【解説】広告物の基準（要領第2の3の(5)） 屋外広告物については、県の屋外広告物条例により制限されていますが、窓ガラスの内側など屋内から屋外向けて表示される屋内広告物は制限の対象とされていません。しかしながら、これらの屋内広告物が周囲の環境や景観に与える影響は、屋外広告物と変わらないため、屋内及び屋外広告物の表示面積を一括し、同条例に規定する垂直投影面積の1/5以内とするとともに、1事業者が壁面に掲出できる屋外広告物の合計面積を、「軽井沢町で看板を出すときのきまり」における特別規制地域区分図の近隣商業地域及び住居地域は20㎡以内（1基あたり10㎡以内）として取り扱うこととします。 また、建築物の屋根は、自然環境との調和を図るため勾配屋根としていただくこととしていますが、この調和を阻害しないよう、屋上や屋根面には広告物を設けないこととしているほか、質感の確保が困難な簡易広告物や自然環境と調和しにくい動きのある光源や彩度や輝度の高い光源を用いないこととしています。 また、上方漏れ光が発生しやすい内照式広告物は避け、</p>
---	---	--

<p>ウ 建築物の地階以外の階数は、原則として2階以下であること。</p> <p>令和8年10月1日施行 ウ 建築物の階数（建築基準法施行令第2条第1項第8号に規定する階数をいう。以下ウにおいて同じ。）は、次の(ア)又は(イ)に掲げる区分ごとくに、それぞれ(ア)又は(イ)に定める階数とする。</p> <p>(7) 一戸建て専用住宅（同一棟内に独立した住戸が2以上あるものを除く。（イ）において同じ。） 原則として2以下（地階を除く。） (イ) 一戸建て専用住宅以外の建築物 原則として2以下（地階を含む。）</p>	<p>(6) 建築物等の基準のウに規定する建築物の階数は、商業地域においては3階以下とすることができる。</p>	<p>外照式の場合も上方照射を避けるなどの工夫が必要です。同様の理由から、自動販売機の設置についても十分な配慮が必要です。</p> <p>なお、広告照明については、環境省が定めた光害対策ガイドライン（平成18年12月改訂）や国際照明委員会が策定したCIE150「屋外照明設備による障害光規制ガイド」等に沿って、適切に対応していただくこととしています。また、道路標識の夜間視認性について独立行政法人土木研究所の実験データがあり、道路標識に比べて公益性が低い一般の広告物については、その最適値の下限以下に留めることが望ましいものと考えられます。</p>
<p>エ 建築物の屋根の形態は、勾配屋根で適度な軒の出を有するものとし、その周辺の自然環境並びに風致及び景観と調和するものであること。</p>	<p>(7) 建築物等の基準のエに規定する屋根の形態は、ア又はイに掲げる建築物の区分ごとくに、それぞれア又はイに定めるとおりとすること。この場合において、定められた屋根の勾配を事業地外から視認できるようにすること。 ア 商業地域内に建築するもの 勾配10分の1以上 イ アに掲げるもの以外のもの 勾配10分の2以上 かつ軒及びげらばの出（壁面から）50センチメートル以上</p>	<p>【解説】屋根の形態 （要綱第4の1の(3)のイ、要領第2の3の(7)） 背景となる山並みや周囲の自然環境との調和を図るため、勾配屋根とすることとしています。 このため、屋根勾配が外部から視認できるような意匠とする必要があり、パラペット等を設置することとはできません。 一般的な屋根勾配に関する知見では、勾配の小さな屋根は5程度程度の緩いスカイライン（山や建物などの空を背景とした輪郭線）に最も調和し、45度程度の急なスカイ</p>

<p>オ 建築確認申請（建築基準法第6条第1項に規定する申請をいう。クにおいて同じ。）を要しない移動式建築物（工事の施工又は公益的な祭典等のため一時的に設置するものを除く。）及びトレーラーハウス（車輪を有する移動型住宅で、原動機を備えずけん引車によりけん引されるものをいう。）でないこと。</p> <p>カ 容積率（建築基準法第52条第1項に規定する容積率をいう。）は、原則として20パーセント以下であること。</p>		<p>ラインにも調和しやすく、勾配の大きすぎず急な屋根は急なラインでは許容されるものの、緩いスカイラインにはなじみにくいとされています。</p> <p>また、傾斜が判別しにくい5度以下の勾配屋根や45度を超える急な勾配も自然環境と調和しにくいとされています。</p> <p>このため、緩いスカイライン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10分の2（≒11度）以上を基本とし、商業地域については傾斜が判別できる下限に近い10分の1（≒6度）以上としています。</p> <p>また、自然景観と調和するものとともに、壁面の汚損を避け良好な景観を維持するため、50cm以上の軒の出がある屋根とすることを基本としています。</p> <p>この場合の軒の出とは、妻面を含む（ケラバ）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ます。</p> <p>ただし、建築確認申請を必要としない場合については屋根形態の基準の対象外とします。また、既製品のカーポート・車庫・倉庫（車庫・倉庫については第一種低層住居専用地域以外の地域に設置するものに限る）で製品の型番等が示されている床面積50㎡未満のものについては、屋根形態の基準を緩和することができます。</p> <p>【参考】バルコニー及びベランダ(テラス)の取り扱いは、複合片流れ形式屋根の軒出の取扱いについては別紙資料(P53～55)をご確認ください。</p>
	<p>(8) 建築物等の基準のみに規定する容積率は、アからエまでに掲げる土地の区分ごとに、それぞれアからエまでに定めるとおりとすることができる。</p> <p>ア 居住地域内の土地 200パーセント以下</p> <p>イ 商業地域内の土地 200パーセント以下</p>	

【要綱第4の1の(3)のオ～カ】

【要領第2の3の(8)のア～イ】

【要綱第4の1の(3)のキ〜ク】

キ 建蔽率（建築基準法第53条第1項に規定する建蔽率をいう。）は、原則として20パーセント以下であること。

ク 建築物等は、敷地（当該建築物に係る建築確認申請の対象とされる敷地をいう。（4）のエ及びオにおいて同じ。）の境界線からできる限り後退していること。

【要綱第2の3の(8)のウ〜(11)のア】

ウ 集落形成地域内の土地 100パーセント以下
 エ 緩衝地域内の土地 50パーセント以下（大規模開発行為の事業地である土地にあつては40パーセント以下）

(9) 建築物等の基準のキに規定する建蔽率は、アからエまでに掲げる土地の区分ごとに、それぞれアからエまでに定めるとおりとすることができる。
 ア 居住地域内の土地 60パーセント以下
 イ 商業地域内の土地 80パーセント以下
 ウ 集落形成地域内の土地 50パーセント以下
 エ 緩衝地域内の土地（大規模開発行為の事業地である土地を除く。） 30パーセント以下

(10) 建築物等の基準のカ及びキの規定にかかわらず、昭和47年10月1日（10）において「基準日」という。）前において区画の面積が1,000平方メートル未満であつた保養地域内の土地（基準日後に新たな分筆又は分割（公共施設とするためのものを除く。）がなされていないものに限る。）は、容積率50パーセント以下、建蔽率30パーセント以下とすることができ、ただし、建築面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第2号に規定するものをいう。第2の8の(3)のイの（ア）において同じ。）及び延べ面積（同項第4号に規定するものをいう。）の上限はそれぞれ200平方メートルとし、かつ、良好な生活環境を確保するため、敷地境界線と建築物の水平投影外周線との水平距離を原則として3メートル以上とするものとする。

(11) 建築物等の基準のクに規定する後退のうち道路又は鉄道（11）及び12）において「道路等」という。）との境界線からの後退は、アからウまでに掲げる地域の区分ごとに、建築物の水平投影外周線と当該境界線との水平距離を、それぞれアからウまでに掲げる距離以上確保するものとする。ただし、公共の利益となる事業への協力その他事業地周辺の状況、事業地内の配置計画等を勘案してやむを得ないと認められるものは、この限りでない。
 ア 保養地域 5メートル（当該建築物が大規模建築物であるとき、又は当該道路等が特定道路等で

【解説】 既存敷地の救済（要綱第2の3の(10)）

要綱が施行された昭和47年10月1日前において、要綱に定める敷地面積の最低限度である1,000㎡未満であつた既存敷地の救済措置を定めています。この場合において、敷地面積が1,000㎡の場合の延べ面積の上限となる200㎡を超える建築物を建築できることとなるなどの齟齬が生じないよう、延べ面積や建築面積の上限も定めています。また、救済措置の適用により、建蔽率が大きくなると、周辺の環境に及ぼす影響も大きくなるものと考えられるため、敷地境界線から一定の距離を確保することを緩和の際の条件としています。

【運用】 既存敷地における後退距離の緩和

（要綱第2の3の(11)及び(12)）
 既存の狭小敷地（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きます。）については、敷地面積に占める後退部分面積の率が基準率を下回らない範囲内で、後退距離の緩和を協議により検討するものとします。
 自己都合による分筆以外の分筆とは、公共事業による分筆を指します。

この緩和の適用の検討にあつては、道路に面する部分など公益性の高い部分における後退距離の確保を優先

あるときは、10メートル(敷地の奥行(後退の起点となる境界線からその他の境界線までの垂直距離のうち最大のものをいう。以下この号において同じ。)が15メートル以上かつ30メートル未満であるときは、その奥行を3で除した距離))

イ 居住地域又は集落形成地域 2メートル(当該建築物が大規模建築物であるとき、又は当該道路等が特定道路等であるときは5メートル(敷地の奥行が6メートル以上かつ15メートル未満であるとときは、その奥行を3で除した距離))

ウ 緩衝地域 5メートル(当該建築物が大規模建築物であるときは10メートル(敷地の奥行が15メートル以上かつ30メートル未満であるときは、その奥行を3で除した距離))

(12) 建築物等の基準のクに規定する後退のうち道路等との境界線以外の境界線からの後退は、ア及びイに掲げる地域の区分ごとに、建築物の水平投影外周線と当該境界線との水平距離を、それぞれア及びイに掲げる距離以上確保するものとする。ただし、公共の利益となる事業への協力その他事業地周辺の状況、事業地内の配置計画等を勘案してやむを得ないと認められるものは、この限りでない。

ア 保養地域又は緩衝地域 3メートルかつ当該建築物の各部分の高さ(当該部分から、後退の起点となる境界線上の地点を含む水平面までの鉛直距離をいう。)の2分の1

イ 居住地域又は集落形成地域 1メートル

するものとしします。

また、緩和により後退距離が減少する箇所においては、できる限り圧迫感や威圧感を低減するため、植栽の工夫などの代替措置をすることとし、やむを得ず公益性の高い部分において緩和する場合においては、これらの代替措置を特に積極的に行うものとしします。

なお、後退距離の緩和を受けた部分においては、できる限り庇などによる空中突出に留めるようにすることが望ましいと考えられます。

(1) 保養地域内の土地の場合

- ア 基準日 昭和47年10月1日
- イ 基準面積 1,000㎡
- ウ 基準率 50%

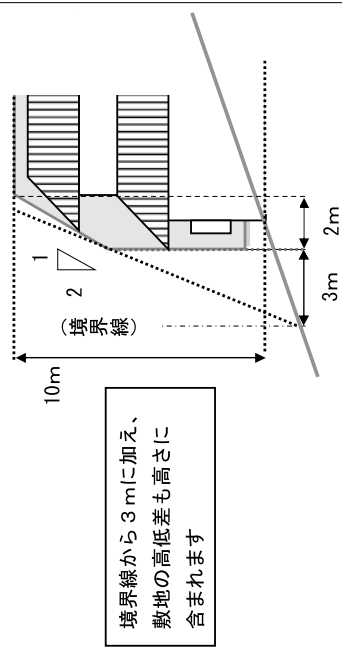
(2) 緩衝地域内の土地の場合

- ア 基準日 平成19年8月1日
- イ 基準面積 500㎡
- ウ 基準率 50%

(3) 居住地域又は集落形成地域内の土地の場合

- ア 基準日 平成19年8月1日
- イ 基準面積 300㎡
- ウ 基準率 30%(特定道路等に接するものにあつては35%)

【参考】 保養地域・緩衝地域の隣地後退のイメージ



【解説】 道路からの後退距離(要領第2の3の(11))

沿道への規模の大きな建築物の立地による人工的な印象を緩和するためには、少なくとも沿道に3列程度の植

ケ 建築物等は、(8)のアの規定により保存する緑地内に建築するものでないこと。
 コ 敷地内に存する樹木をできる限り残存させるとともに、建築物等の周囲に植栽を施し、自然環境の保護等に支障のないものであること。
 サ 扉その他の遮へい物はできる限り設けないこととし、やむを得ずこれらを設ける場合は、コンクリートブロック、有刺鉄線等を使用せず、樹木等を活用し、自然環境の保護等に支障のないものであること。

(13) 建築物等の基準のサに規定するもののほか、敷地境界線から(11)又は(12)に規定する距離の範囲においては、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ものとする。

(14) 建築物等の基準のシの規定により設置する合併処理浄化槽の処理水は、原則として河川、水路その他の公共用水域等へ放流するものとする。ただし、地域の実情及び立地条件等の制約から放流が困難な場

裁帯の確保が望ましいとされていることから、大規模建築物や特定道路等の沿道は、保養地域や緩衝地域においては10メートルの後退を基本とし、大きな敷地面積の確保が難しい居住地域や集落形成地域においては、2列の植栽帯が確保できるよう5mとしています。また、保養地域や緩衝地域のその他の建築物等についても同様の趣旨から5mとしています。

玄関ポーチやデッキなども含め、後退が必要となります。

【解説】植栽の離隔距離（要綱第4の1の(3)のコ）

道路への枝張りや倒木による通行の支障を防止するため、国土交通書『「公共用緑化樹木の品質寸法規格基準（案）の改訂及び運用等について』に準じ、敷地境界からの樹木の離隔距離を以下のとおり規定します。

樹高 (m)	離隔 (枝張) (m)
～2m	1m
～5m	2m
～7m	4m

【解説】後退部分の樹木の保存（要領第2の3の(13)）

一般的に、雑木林の高さが、10～15m程度であることから、軽井沢町の風景の特徴のひとつである樹林と調和した街並みを保持するため、建築物の高さを原則として10m以下とすることとしています。このため、敷地境界線から後退を求めめる範囲にある高さが10mを超える樹木は保存することとしています。ただし、樹林を健全な状態に保つためには、適正な管理（大きくなりすぎた樹木の伐採や間伐・剪定を行うこと）に努め世代更新をする必要があります。また、10m以下の樹木であっても希少な樹木や地域を特徴付ける樹木がありますので、これらについても、適正な維持管理に努める必要があります。農地周辺の樹木は農業に影響が出ない高さの樹木を選定するなどの配慮も必要となります。

シ 公共下水道（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号に規定する公共下水道をいう。）の処理区域又は農業集落排水施設整備事業（土地改良法（昭和24年法律第195号）第57条の4第1項に

<p>規定する農業集落排水施設整備事業をいう。)の区域以外の区域におけるし尿及び雑排水の処理は、原則として合併処理浄化槽によるものであること。</p> <p>ス 大規模開発行為をした土地の区域において、建築物等の築造をしようとするときは、(8)に規定する要件を備えるものであること。</p> <p>(4) 集合住宅の基準 集合住宅を建築しようとするときは、(1)から(3)までに掲げるもののほか、次に掲げる要件を備えるものとする。</p> <p>ア 次に掲げる地域以外の場所に建築するものであること。</p> <p>(7) 文化財保護に支障を及ぼす地域</p> <p>(4) 長野県自然環境保全条例(昭和46年長野県条例第35号)第15条に規定する郷土環境保全地域</p> <p>(7) 上水道等の水源に支障を及ぼす地域</p> <p>(5) (7)から(7)までに掲げるもののほか、町長が、自然環境の保護等のため、集合住宅の建築を抑制する必要があると認める地域</p>	<p>合は、長野県が定める浄化槽放流水の地下浸透に関する指導基準(昭和62年4月1日付62環第4号長野県生活環境部長通知)により敷地内処理を行うことができる。</p> <p>4 要綱第4の1の(4)の集合住宅の基準(以下4において「集合住宅の基準」という。)は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。</p> <p>(1) 集合住宅の基準の(ア)の(イ)の集合住宅の建築を抑制する必要があると認める地域は、風致地区(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第7号に規定するものをいう。)、国立公園の特別地域(自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第1項に規定するものをいう。)、その他の地域のうち、町長が、軽井沢町自然保護審議会(軽井沢町自然保護審議会条例(昭和48年軽井沢町条例第24号)第1条に規定するものをいう。以下6の(2)において同じ。)の意見を聴き定める地域とする。</p> <p>(2) 建築物の地上部分の水平投影外周線で囲まれる土地と敷地(要綱第4の1の(3)のクに規定するものをいう。次号において同じ。)の境界線との水平距離が、アからウまでに掲げる地域の区分ごとに、それぞれアからウまでに定める数値以上であること。ただし、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(要綱第13に規定する自然保護対策会議をいう。)において認められれば、第2の3の(1)及び(2)に定める距離を下回らない範囲において、保養地域又は緩衝地域に建築するもののうち事業地の区域内の集合住宅の戸数の合計(以下「事業地総戸数」という。)が9戸以下のもの</p>
---	---

【要綱第4の1の(3)のヌ～(4)のア】

【要領第2の4の(1)～(2)】

【要綱第4の1の(4)のイ～エ】

【要領第2の4の(2)のア～(5)】

<p>イ 配置、規模及び意匠が、事業地及びその周辺地域の自然環境並びに風致及び景観と調和するものであり、かつ、これらの維持及び保護に有効な計画、施工、管理運営等が行われることが将来にわたり確実なものであること。</p> <p>ウ 事業地の区域内に整備する駐車場に駐車できる車両の数の合計を当該事業地の集合住宅の住戸の数の合計で除いた数が、原則として1以上であること。</p> <p>エ 集合住宅を建築する敷地の面積を当該集合住宅の住戸の数の合計で除いた面積が、600平方メートル以上であること。ただし、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ものは、この限りでない。</p>	<p>のは5メートル以上とし、居住地域又は集落形成地域に建築するものうち事業地総戸数が9戸以下のものは2.5メートル以上とし、及び商業地域に建築するものうち事業地総戸数が9戸以下のものは1メートル)以上とすることができる。</p> <p>ア 保養地域及び緩衝地域 10メートル</p> <p>イ 居住地域及び集落形成地域 5メートル</p> <p>ウ 商業地域 2メートル</p> <p>(3) 敷地の境界線からの水平距離が、(2)の規定により確保すべき距離を2で除した距離の範囲の土地は、緑地として保存又は整備し、保全するものとする。</p> <p>(4) 集合住宅の住戸(居住地域、商業地域及び集落形成地域内における事業地総戸数9戸以下のものを除く。以下(4)において同じ。)は、その床面積(当該住戸の専用部分の面積をいう。以下(4)において同じ。)が72平方メートル以上で、かつ、2以上の居室を有するものであること。この場合において、事業地総戸数が20戸以上のときは、事業地総戸数に0.1を乗じた数(当該数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数)以上の住戸は、その床面積が98平方メートル以上であること。</p> <p>(5) 集合住宅の基準のエの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ものは、居住地域、商業地域及び集落形成地域内の土地において集合住宅を建築する敷地の面積を事業地総戸数で除いた面積を、ア又はイに掲げる区分ごとに、それぞれア又はイに掲げる数値以上とするものとする。</p>	<p>【解説】「緑地として保存又は整備し、保全する」とは原則として緑地部分には、建築物や工物を設けず緑地部分を保持することをいいます。ただし、宅地部分への出入りのための通路の設置など、必要最小限の点的な利用はやむを得ないものとしていきます。</p> <p>【解説】「その床面積」とはベランダ・バルコニー・パイプスペース・マスターボックス等を含めないものとします。</p>
---	--	---

<p>令和9年4月1日施行 工 集合住宅を建築する敷地の面積を当該集合住宅の住戸の数の合計で除した面積が、1,000平方メートル以上であること。ただし、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ものは、この限りでない。</p>	<p>ア 商業地域内の土地 110平方メートル(事業地総戸数が19戸以下のときは90平方メートル) イ 居住地域又は集落形成地域内の土地 150平方メートル(事業地総戸数が9戸以下のときは120平方メートル)</p>
<p>令和9年4月1日施行 (5) 集合住宅等の基準の工の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ものは、保養地域、居住地域、商業地域、集落形成地域及び緩衝地域内の土地において建築する集合住宅(保養地域においては、事業地総戸数が9戸以下のものに限る。)をいう。この場合において、建築する敷地の面積を事業地総戸数で除した面積を、アからウまでに掲げる区分ごとに、それぞれアからウまでに掲げる数値以上とすること。 ア 保養地域又は緩衝地域の土地 600平方メートル イ 商業地域内の土地 110平方メートル(事業地総戸数が19戸以下のときは90平方メートル) ウ 居住地域又は集落形成地域内の土地 300平方メートル(事業地総戸数が9戸以下のときは120平方メートル)</p>	<p>ア 集合住宅の基準のオに規定する合理的な規模及び配置とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項又は第2項の規定による複数建築物に関する特例の認定を得るものであり、かつ、当該認定に係る各建築物の地上部分の水平投影外周線で囲まれる土地相互の水平距離がアからウまでに掲げる地域の区分ごとに、それぞれアからウまでに掲げる数値以上であることとする。 ア 保養地域及び緩衝地域 10メートル イ 居住地域及び集落形成地域 5メートル ウ 商業地域 2メートル</p>
<p>オ 一棟の住戸の数が、19以下であること。この場合において、一敷地に複数の集合住宅を建築するものであるときは、その規模及び配置が、自然環境の保護等に支障のないものであり、かつ、合理的なものであること。 (5) 営業施設の基準 (1)から(3)までに掲げるもののほか、次に掲げる要件を備えるものとすること。 ア 配置、規模及び意匠が、事業地及びその周辺地</p>	<p>(6) 集合住宅の基準のオに規定する合理的な規模及び配置とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項又は第2項の規定による複数建築物に関する特例の認定を得るものであり、かつ、当該認定に係る各建築物の地上部分の水平投影外周線で囲まれる土地相互の水平距離がアからウまでに掲げる数値以上であることとする。 ア 保養地域及び緩衝地域 10メートル イ 居住地域及び集落形成地域 5メートル ウ 商業地域 2メートル</p> <p>5 要綱第4の1の(5)の営業施設の基準は、次の各号のとおり取り扱うものとする。</p>

【要綱第4の1の(4)のオ～(5)のア】

【要領第2の4の(5)のア～5】

<p>ものとすること。</p> <p>ア 太陽光発電施設は、保養地域のうち第一種低層住居専用地域を除く地域に設置するものであること。</p> <p>イ 太陽光発電施設は、敷地の境界線から原則10メートル以上後退すること。</p> <p>ウ 太陽光発電施設の地上高は、必要最小限とするとともに、太陽光の反射等により周囲に影響が生じるおそれがある場合又は太陽光発電施設の設置後に周囲への影響が認められた場合は、速やかに防眩処理等の対策を講ずること。</p> <p>エ 太陽光発電施設は、原則として周囲に植栽を行うこと。なお、植栽は、周囲に支障とならない程度に境界線から後退させること。</p> <p>オ フェンスの設置に当たっては、色を茶系とし、フェンスと同等の樹高の植栽により周辺景観に配慮すること。ただし、設置する太陽光発電施設の出力が20キロワット未満の場合は、この限りでない。</p> <p>カ 一の土地利用行為における計画敷地の合計面積は、原則として2ヘクタール以下とすること。</p> <p>(7) 物件の堆積の基準 廃棄物、資材その他の物件を堆積するときは、敷地の境界線からできる限り後退し、かつ、道路その他の公共施設から当該物件が容易に望見されることがないよう樹木等を用いて遮へいすることにより、自然環境の保護等に支障のないものとすること。</p>	<p>(1) 要綱第4の1の(6)の太陽光発電施設の基準のイに規定する後退のうち、保養地域以外の地域において5メートル以上とすることができる。太陽光発電施設の設置の面積が1,000平方メートル以下の場合についても同様とする。</p> <p>(2) 太陽光発電施設の設置面積が1,000平方メートルを超える場合は、軽井沢町自然保護審議会の意見を聴くものとする。</p>	
<p>カ 一の土地利用行為における計画敷地の合計面積は、原則として2ヘクタール以下とすること。</p> <p>(7) 物件の堆積の基準 廃棄物、資材その他の物件を堆積するときは、敷地の境界線からできる限り後退し、かつ、道路その他の公共施設から当該物件が容易に望見されることがないよう樹木等を用いて遮へいすることにより、自然環境の保護等に支障のないものとすること。</p>	<p>7 要綱第4の1の(7)の物件の堆積の基準は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。</p> <p>(1) 敷地の境界線からの後退は、第2の3の(11)及び(12)を準用する。この場合において、同3の(11)中「建築物等の基準のクに規定する後退のうち」とあるのは「堆積する物件の」と、「建築物の」とあるのは「堆積する物件の」と、「当該建築物が大規模建築物」とあるのは「その高さが3メートルを超え、かつ、その面積が1,000平方メートルを超えるもの」と、同3の(12)中「建築物等の基準のクに規定する後退のうち」とあるのは「堆積する物件の」と、「建築物の」とあるのは「堆積する物件の」と読み替えるものとする。</p> <p>(2) 前号の規定により後退した部分の措置は、第2の3の(13)を準用する。この場合において、「(11)又は(12)」とあるのは「第2の7の(1)において準用する同第2の3の(11)及び(12)」と読み替えるものとする。</p> <p>8 要綱第4の1の(8)の大規模開発行為の基準（以下8</p>	

【関連】 地域の自然環境の保全及び生活環境の維持

【要領第2の6の(1)～8】

【要綱第4の1の(6)のア～(8)】

【要綱第4の1の(8)のア】

ののほか、当該行為が、地域の自然環境の保護等及び生活環境に支障を及ぼすことがないよう次に掲げる要件を備えるものとする。

ア 現存する植生、地形その他の原状を極力残存させるとともに、急傾斜地及び道路の両側を緑地として保存すること。

【要領第2の8の(1)～(1)のウの(イ)】

において「大規模の基準」という。)は、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。

(1) 大規模の基準のアの原状の残存及び緑地の保存は、アからウまでに掲げる区分ごとに、それぞれアからウまでに定めるとおりとする。

ア ゴルフ場（これに類するものを含む。以下8において同じ。）次に掲げる要件を備えるものとする。

(ア) 標高1,600メートル以上の土地においては、形質の変更をせず、現存する樹林を現状のまま残置するものであること。

(イ) 現存する樹林は、事業地の面積の40パーセント以上の面積を、原則として現状のまま残置するものであること。この場合において、現存する樹林の面積が事業地の面積の40パーセントに満たないときは、植樹を施す等の方法により、40パーセント以上の樹林を確保するものであること。

(ウ) (イ)の樹林は、原則として、ホールとホールの間又は事業地の周辺部に、20メートル以上の幅をもって、残置又は確保するものであること。

(エ) やむを得ず除去する樹林は、事業地内に生育環境を整備して移植するなどの措置を講ずるものであること。

イ スキー場 ゲレンデ、スキークース等の造成に当たっては、樹林の伐採は最小限にとどめ、特に景観上主要な地区は、林間コースを設定するよう考慮するものとする。

ウ 別荘団地 事業地内の次に掲げる土地を、緑地として保存するものとする。

(ア) 地形勾配が30度を超える土地

(イ) 主要幹線道路の路肩からの水平距離が20メ

長野県自然環境保全条例においても、大規模開発行為の調整は、良好な自然環境を形成しているものうち、自然的社会的諸条件からみて、良好な生活環境を維持するため大規模開発の調整を図ることとされており、同条例取扱要領では、条例の趣旨は、開発が当該地域住民の同意を得つつ地域の自然的立地条件に即して、適切な開発が行われるよう配慮しようとするものであるとしています。

【解説】保存緑地（要綱第4の1の(8)のア）

「緑地として保存し、保全する」とは、原則として緑地部分には、建築物や工作物を設けず、緑地部分を保持することをいいます。ただし、宅地部分への出入りのための通路の設置や上屋のない駐車場の設置など、必要最小限の点的な利用はやむを得ないものとしています。

<p>イ 土地利用行為に伴い設置される道路、排水施設、し尿処理施設、ごみ処理施設、防災施設等の管理体制が、明確であること。</p> <p>ウ 土地の形質変更及び埋立ては最小限にとどめ、多量な土石の移動を極力避けるものであること。この場合において、やむを得ず土石を移動するときは、段切り、擁壁、水抜の設置等を適切に行い、土石の流出の防止に万全を期すること。</p>	<p>トル以内の土地及び主要幹線道路以外の道路の路肩からの水平距離が10メートル以内の土地</p> <p>(ウ) 敷地境界線（道路境界線を除く。）からの水平距離が3メートル以内の土地（保養地域又はは緩衝地域に存する土地に限る。）</p> <p>(2) 大規模の基準のウの土地の形質変更及び埋立ての制限は、ア又はイに掲げる区分ごとに、それぞれア又はイに定めるとおりとする。</p> <p>ア ゴルフ場 次に掲げる要件を備えるものとすること。</p> <p>(イ) 地形勾配が30度を超える傾斜地においては、原則として土地の形質変更及び埋立てを行わないものであること。</p> <p>(イ) 土石の移動量は、8.33万立方メートルにホール数を乗じた数量を超えないものであること。</p> <p>イ スキー場 ゲレンデ、スキコース等の造成又は索道の架設に当たっては、自然環境の保護等を考慮するものとすること。</p> <p>(3) 要綱に定めるもののほか、アからエまでに掲げる区分ごとに、それぞれアからエまでに定めるとおりとする。</p> <p>ア ゴルフ場 次に掲げる要件を備えるものであること。</p> <p>(イ) ゴルフ場利用者以外の者の安全を確保するため、主要幹線道路又は集落等からゴルフコースまでは、相当距離の緩衝地帯を設け、その間ができる限り樹林帯とするものであること。</p> <p>(イ) 建築物の水平投影外周線と道路の路肩との水平距離が、10メートル（主要幹線道路にあっては20メートル）以上離れていること。</p> <p>イ スキー場 次に掲げる要件を備えるものであること。</p> <p>(イ) 建築物は、建蔽率を20パーセント以下とするとともに、一棟当たりの建築面積を2,000平方メートル以下とするものであること。</p>
---	--

【要綱第4の1の(8)のイ～ウ】

【要領第2の8の(1)のウの(イ)～(3)のイの(イ)】

<p>2 環境保護対策</p> <p>(1) 廃棄物に係る基準</p> <p>ア 事業地に係る廃棄物は、土地利用行為者の責任において、事業地内に保管場所を設け、適正に保管するとともに、収集運搬業者に委託し、又は自ら廃棄物処理施設に搬入し、適正に処分すること。</p> <p>イ 廃棄物の自己処理並びに資源化及び再利用を積極的にを行い、廃棄物の減量に努めること。</p>	<p>(イ) 建築物の水平投影外周線と道路の路肩との水平距離が、10メートル（主要幹線道路にあつては20メートル）以上離れていること。</p> <p>ウ 遊園地 次に掲げる要件を備えるものとする。</p> <p>(7) 事業地の周辺部は、修景のための植栽を行うものとし、建築物等は境界と近接しないものであること。</p> <p>(イ) 拡声器の設置に当たっては、周囲の環境に支障を及ぼさないよう考慮するものであること。</p> <p>エ 別荘団地 次に掲げる要件を備えるものとする。</p> <p>(7) 分譲地の造成に係る建築物等は、道路、給排水施設、境界杭等居住者の日常生活に必要であり、かつ、共通に整備することが適当であること。</p> <p>(イ) 建築物の建築に当たり、樹林を可能な限り残存させ、当該建築物が周囲の風致又は景観と調和するよう積極的に修景のための植栽を行うものであること。</p> <p>(4) 大規模開発行為の実施に伴い設置等する広告物（屋外又は公衆が屋外から容易に望見できる屋内に設けるもの）に限り、法令又はこれに基づく処分による義務の履行として設置等するものを除く。）は、次に掲げる要件を備えるものであること。</p> <p>ア 建築物の屋上に設置等するものでないこと。</p> <p>イ 建築物の壁面に直接表示するものでないこと。</p> <p>ウ 地色の彩度が4以下であり、かつ地色以外の色の彩度が6以下であること。</p> <p>（環境保護対策の基準の取り扱い）</p> <p>第3 事業地に係る廃棄物の処理は、要綱第4の2の(1)に規定するもののほか、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 廃棄物の分別は、町が定めた方法により行うものとする。ただし、搬入する廃棄物処理施設において、別に定める適切な方法があるときは、この限りでない。</p> <p>(2) 廃棄物の容器は、町の指定袋（軽井沢町廃棄物の</p>
--	---

<p>(2) 地下水の利用の基準 地下水の利用は、軽井沢町地下水保全条例（平成24年軽井沢町条例第21号）に定めるもののほか、その目的に照らし、その他の方法によることが困難であり、かつ、その利用が適当と認められるものに限るものとし、次の要件を備えるものとする。</p> <p>ア 公共用上水道等の水源に影響を及ぼさない地域で取水すること。ただし、その利用がやむを得ないものと認められるときは、渇水期における揚水試験により、その影響範囲を調査し、公共用上水道等の水源との相互干渉の少ない地点において取水できるものとする。</p> <p>イ 湧水又は河川を利用する者に支障を及ぼすおそれがないものであること。</p> <p>ウ 既存の水道施設の水量、水質等に支障がないよう水源の周辺の原状の保護その他の措置を講じるものであること。この場合において、水道施設の水投影外周線に囲まれた土地からの水平距離が30メートル以内の土地に建築物等を築造しようとするときは、あらかじめ、当該水道施設の管理者と協議すること。</p>	<p>処理及び清掃に関する条例施行規則（昭和47年軽井沢町規則第7号）第2条に規定するものをいう。）を用いるものとする。</p> <p>(3) 一戸建て専用住宅の住宅から排出されるものは、当該住宅の存する地区に係る町が指定する場所に排出するものとする。</p> <p>(4) 町が定めた排出時間等を遵守し、廃棄物が野生動物の餌とならないよう適切に処理するものとする。</p> <p>(5) 生ごみ（一般廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第2項に規定するものをいう。）を除く。）は、汚泥再生処理センターその他の処理施設への搬入又はその他の方法により再資源化に努めるものとする。</p> <p>(6) 資源化又は再利用が困難なため、やむを得ず廃棄物として処理するものは、生ごみ処理機等を活用し、廃棄物の減容及び減量に努めるものとする。</p>
---	---

【要綱第4の2の(2)】

【要領第3の(3)～(6)】

【要綱第4の2の(3)】

【要領第3の2～2の(1)】

<p>(3) 良好な生活環境の保持の基準</p> <p>ア 保養地域には、高音又は臭気等を発し、周囲の静穏又は清涼な環境を損なうおそれのある施設及び不特定多数の者の利用を目的とする施設の設置を避け、当該地域の良好な生活環境を保持すること。</p> <p>イ 夏期における建設工事その他の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し、良好な生活環境の保持に努めること。</p>	<p>2 要綱第4の2の(3)のイの夏期における建設工事その他の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（以下2において「建設工事等」という。）の実施の自粛の取扱いは、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 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する。ただし、事業地周辺の状況、工事の内容等を勘案し、実施することがやむを得ないと認められるもの（杭打工事その他の騒音又は振動を生ずるもの及びクレーン車その他の大型工事用車両の移動を伴い、周辺の交通に支障を及ぼすおそれのあるものを除く。）のうち、土地利用行為者が、あらかじめ、町民等、近隣の土地所有者等その他の当該工事等の実施によりその生活環境に支障を及ぼすおそれのある者の理解を得たものについては、午前9時から午後4時までの間に限り、実施することができるものとする。</p>	<p>【関連】 保養地域における静穏の確保 風俗要綱により、保養地域内の静穏を保持するため、自己所有地以外の場所における次の行為が禁止されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自動車等の長時間駐車、自動車による宿泊 ・自動車等のエンジンを不要に長く始動したまま停車すること。 ・自動車等を集団で走行し、不要な警笛を鳴らし高音を発すること。 ・携帯ラジコ等による高音を発したり、大声を出したりして付近の静穏や風紀を乱すこと。 <p>【関連】 公序良俗の保持 風俗要綱により、町内全域において、次の行為が禁止されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・極端に露出した服装での外出 ・著しく悪臭を発散させ、又は騒音を発生し、或いは大声を出すなどの行為 ・公園、公共広場等を集団で占拠して、他の利用者に迷惑をかける行為 ・その他公序良俗に反し、風紀を乱す行為 <p>【解説】 実施することがやむを得ない建設工事等 (要領第3の2の(1)) 事業地周辺の状況、工事の内容等を勘案し、実施することがやむを得ないと認められるものは、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を想定しています。</p>
---	--	--

<p>(4) 大規模開発行為の基準 事業地及びその周辺の良好な生活環境の形成に資するものであること。</p> <p>3 文化財保護対策</p> <p>(1) 事業地及びその周辺に文化財が存するときは、当該文化財の保全方法について、あらかじめ、教育委員会と協議すること。</p> <p>(2) 土地利用行為に着手した後に、事業地の区域内において新たな文化財が確認されたときは、現状を変更する事なく、速やかに教育委員会と協議し、その指示に従うこと。</p> <p>(説明等)</p> <p>第5 土地利用行為者は、条例第7条第1項の土地利用行為協議書を提出しようとするときは、あらかじめ次に掲げる事項を行うこと。</p> <p>(1) 第6に規定する説明の対象者に対し、当該土地利用行為協議書に係る土地利用行為の内容を説明し、これらの意見を尊重するとともに、これらの理解を得るため、十分な協議及び調整を行うこと。</p> <p>(2) 事業地が存する地域に係る区長に対し、当該土地利用行為協議書に係る土地利用行為の内容を説明すること。</p>	<p>(2) 土地利用行為者は、前号のただし書の規定により、条例第7条第1項の規定による協議をした土地利用行為に係る建設工事等を、やむを得ず行おうとするときは、あらかじめ、その旨を町長に届け出るものとする。</p>	<p>【解説】地域住民等との協議・調整 (条例第8条、規則第6条、要綱第5)</p> <p>土地所有者等の相互関係（相隣関係）や周辺地域との調和などについて、諸法令や要綱等に定めるもののほか、その地域独自の慣習等を考慮し、良好な環境を確保するための相互扶助的な事前調整を行っていただくものです。</p> <p>なお、これらの事前調整に町が直接関与することとしては適当ではないため、当事者間の調整に委ねることとしており、町では、事業者に近隣との協議経過書の提出を求めることにより、その内容を確認することとしています。</p> <p>協議範囲の起点となる事業地の境界線については、事業者本人が対象者となるなどの齟齬が生じないようにするため、事業地に隣接する土地が事業者本人が所有する場合や、事業者に関連する方が所有者である場合などには、その隣接地も事業地の一部とみなして、協議範囲を定めることとしています。</p> <p>また、土地所有者等が遠隔地に居住しており、直接協議することが難しい場合は、郵送による協議としていただくことも可能ですが、この場合には、配達証明などにより、相手方に確実に到達したことや相手方からの返信などにより、意思確認が完了している状況を確認させていただくこととしています。</p>
---	---	---

【要綱第6～第7】

第6 条例第8条の説明を行うべき対象者は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 規則第6条第1項第1号から第4号までの対象者は、土地所有者等とする。
- (2) 規則第6条第1項第5号及び第6号の対象者は、境界線に接する土地にあっては町民等及び土地所有者等とし、境界線に接する土地以外の土地にあっては居住を目的とする建築物に係る権利を有する者とする。

【要領第4の1～4の3】

(土地利用行為計画の策定の方法等)

第4 要綱第5の(2)の規定にかかわらず、次の各号に掲げる土地利用行為以外のものをしようとする者は、区長に対する説明を省略することができるものとする。

- (1) 大規模開発行為であるもの

- (2) 大規模建築物の建築

- (3) (1)及び(2)に掲げるもののほか、町長が、土地利用行為者による区長に対する説明を行う必要があると認めるもの

2 条例第7条第1項の規定による土地利用行為協議書の提出を必要とする土地利用行為が、収容人数100人以上の宿泊施設に係るものであるときは、土地利用行為者が、あらかじめ、当該施設に係る事業者組合その他の関係団体と協議するものとする。

3 要綱第7の縦覧は、当該事業の種類、規模、場所、着手予定日及び完了予定日を記載した書面を役場庁舎に備えて行うものとする。

(計画概要の縦覧)

第7 町長は、条例第10条の規定により協議終了確認書を通知したときは、これに係る土地利用行為の実施計画の概要を公衆の縦覧に供するものとする。

【解説】継続事業等の取り扱い

(条例第7条第3項、要領第4)

単体では協議書の提出が必要な規模に満たないものでも、一体的又は継続的に行われ、全体の規模が協議書の提出が必要な規模を超える場合は、相当程度の環境への影響が見込まれることから、協議書提出対象とすることとしています。この場合、事業者が異なる場合でも、一体的又は継続的なものであると認められるものは、連名による協議書の提出が必要となる場合がありますので、ご留意ください。

【解説】大規模建築物（要領第4の1の(2)）

大規模建築物は、県が定めた浅間山麓景観育成重点地域景観計画における大規模建築物に準じています。同計画では、「高さ13mを超える建築物」と「建築面積が1,000㎡を超える建築物」を大規模建築物としています。井沢町の区域では、13mを超える建築物は原則として建築できないため、高さの規定はしていません。

ただし、取扱要領第2の3の(2)の規定により「やむを得ず13mを超えることとなる公益的施設」は、大規模建築物とみなすこととしており、実質的には県の景観計画における大規模建築物と同一としています。

【解説】事業者組合その他の関係団体（要領第4の2）

事業者組合その他の関係団体とは、軽井沢ホテル旅館組合、軽井沢観光協会等の団体を指します。

<p>(自然保護協定の締結)</p> <p>第8 土地利用行為者は、実施しようとする土地利用行為が、大規模開発行為であるときは、あらかじめ町長と、自然環境の保護上の支障の防止、植生の回復その他の自然保護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。</p>	<p>4 要綱第8に規定する自然保護協定の締結は、次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定めたとおりとする。</p> <p>(1) 当該協定の対象となる土地利用行為が保養地域又は緩衝地域内の土地で行われるものであるとき、土地利用行為者は、あらかじめ長野県知事及び町長と、長野県自然環境保全条例(昭和46年長野県条例第35号)第23条に規定する自然保護協定を締結及び町長と同条の規定に準じた自然保護協定を締結</p> <p>(2) 当該協定の対象となる土地利用行為が居住地域、商業地域又は集落形成地域内の土地で行われるものであるとき、土地利用行為者は、あらかじめ町長と長野県自然環境保全条例第23条の規定に準じた自然保護協定を締結</p>	<p>【解説】自然保護協定(要綱第8、要領第4の4)</p> <p>自然保護協定は、地域の実情に即し自然保護に留意した開発を行うためのものであり、行為の行われる地域の特殊性に十分配慮しつつ、最善の自然保護対策及び必要な安全対策が講じられるよう措置するものとされています。</p> <p>具体的な協定の内容は、長野県自然環境保全条例取扱要領(昭和54年制定)の別表第3に掲げる事項のうち必要なものについて当事者の間で協議し、締結することとされています。</p>
<p>(土地利用行為に係る標識の設置)</p> <p>第9 土地利用行為者は、条例第7条第1項に規定する事前協議を終了した土地利用行為に係る工事を実施しようとするときは、当該工事が完了するまでの間、事業地の区域内の見やすい位置に当該土地利用行為の種類、規模、これに係る工事の概要及び完了予定日並びに土地利用行為者又はその代理者の連絡先を記載した標識を設置すること。ただし、建築基準法第89条第1項の規定による確認の表示がなされた場合は、この限りでない。</p>	<p>5 町長は、第4の4の(1)又は(2)の規定により長野県自然環境保全条例第23条の規定に準じた自然保護協定を締結したときは、その内容を公表するものとする。</p>	<p>【解説】公表(要領第4の5)</p> <p>公表の方法は、町ホームページに掲載します。</p>
<p>(権利の移動)</p> <p>第10 土地利用行為者は、条例第7条第1項に規定する事前協議を終了した土地利用行為に係る権利を移動しようとするときは、当該移動に伴い新たに権利を有することとなる者に対し、第4に掲げる基準について理解させるよう、必要な説明を行わなければならない。</p>	<p>6 条例第7条第1項の規定による土地利用行為協議書の提出を必要とする土地利用行為が、大規模開発行為であるときの事業地に係る権利の移動は、要綱第10に規定するもののほか、土地利用行為者は、あらかじめ、事業地を区域とし、かつ、要綱第4に掲げる自然保護対策基準に係る事項を内容とする景観協定(景観法(平成16年法律第110号)第81条第1項に規定する景観協定をいう。)又は建築協定(建築基準法第69条に規定する建築協定をいう。)を締結するものとする。</p>	<p>【解説】事業地に係る権利の移動に関する基準 (要綱第10、要領第4の6)</p> <p>将来に亘り、良好な環境を保持していただくため、別荘地の分譲などの事業に係る権利の移動に際して、要綱や取扱要領の内容を十分周知していただくこととしています。</p> <p>また、当該事業が、大規模開発行為であるときは、土地の譲渡後においても良好な環境を保持していただけるよう、景観協定や建築協定を締結していただくこととしています。</p>

【要綱第8～第10】

【要領第4の4～6】

【要綱第11～第13】

<p>(事業の譲渡)</p> <p>第11 土地利用行為者は、条例第7条第1項に規定する事前協議を終了した土地利用行為に係る事業を他の者に譲渡しようとするときは、当該譲渡を受けようとする者とともに、あらかじめ、町長にその旨を届け出なければならぬ。</p> <p>(公共施設の維持管理)</p> <p>第12 土地利用行為者は、土地利用行為に係る公共施設の維持管理を適切に行うため、管理(保安管理を含む。)体制を整備し、自然保護対策、環境保護対策その他の対策を積極的に推進すること。</p> <p>(自然保護対策会議の設置)</p> <p>第13 町長は、自然環境の保護等を推進するため、副町長をその長とし、課長等を構成員とする自然保護対策会議を設置する。</p>	<p>軽井沢町の自然保護対策要綱</p> <p>昭和47年10月1日 告示第13号 改正 昭和48年11月1日 告示第14号 " 昭和49年3月1日 告示第4号 " 平成8年9月25日 告示第14号 " 平成13年1月6日 告示第43号 " 平成13年12月5日 告示第27号 " 平成16年8月27日 告示第26号 " 平成17年12月19日 告示第76号 " 平成19年3月27日 告示第25号 " 平成19年7月31日 告示第51号 " 平成22年9月1日 告示第43号</p>	<p>なお、事業の一環として権利の移動を行うのではなく、事業そのものを譲渡する場合には、譲渡を受け事業を承継した方から、町にその旨のご報告を頂くこととさせていただきますので、ご留意ください。</p> <p>【解説】保存緑地 保存緑地とは、要領第2の8の(1)の規定により保存する緑地をいいます。</p> <p>【運用】自然保護対策会議への提案基準 (要綱第13) 自然保護対策会議への提案基準は以下の通りです。 ・宿泊施設、マンション、保養所等のうち、敷地面積が3,000㎡以上であるもの(3,000㎡に満たない場合も提案を行う可能性あり) ・大規模開発行為となる宅地分譲 ・その他情報提供の必要があるもの</p> <p>【解説】自然保護対策会議へ提出する資料 (要綱第13) 会議へ提出する資料は、配置図・平面図・着色立面図・植栽計画図・関係機関(部署)との協議記録・その他町長が必要と認めるものが必要となります。</p>
---	--	---

<p>” 平成25年5月10日 告示第31号</p> <p>” 平成29年12月1日 告示第37号</p> <p>” 令和2年6月12日 告示第25号</p> <p>” 令和5年5月15日 告示第27号</p> <p>” 令和7年8月28日 告示第32号</p>		
---	--	--

建築物等の高さ制限

建築物等の高さが、周囲の樹林の高さを超えることがないようにし、樹林と建築物等との調和を保つため定めています。

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。

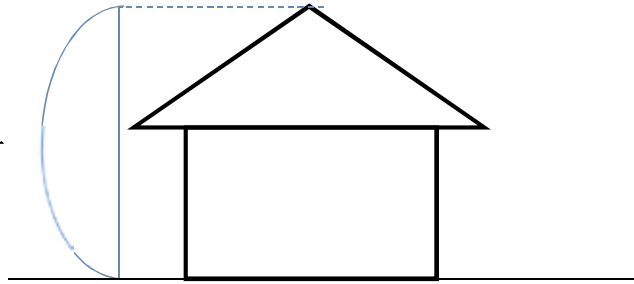
⇒（参考）24 ページ

【最高高さ】

- 商業地域を除く地域
10m以下
- 商業地域
13m以下

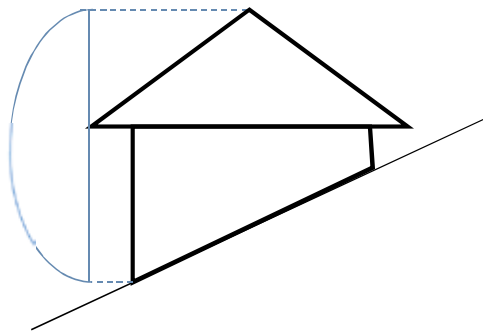
平地の場合（商業地域を除く地域）

10m以下



傾斜地の場合（商業地域を除く地域）

10m以下

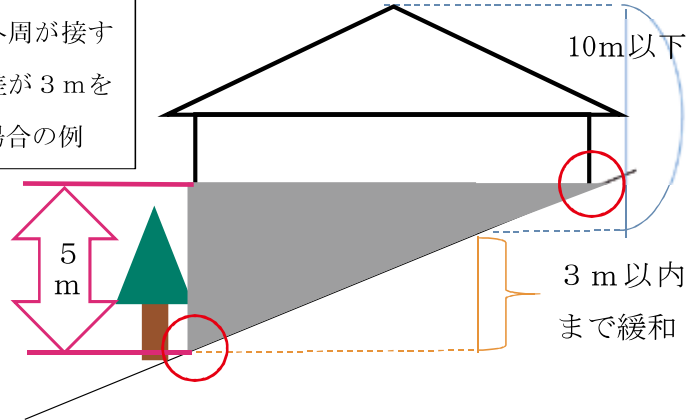


高さの緩和

傾斜地への建築の際の基礎部分（屋内的用途が発生しない場合のみ）は周囲に植栽を施すことにより高さの緩和が可能です。

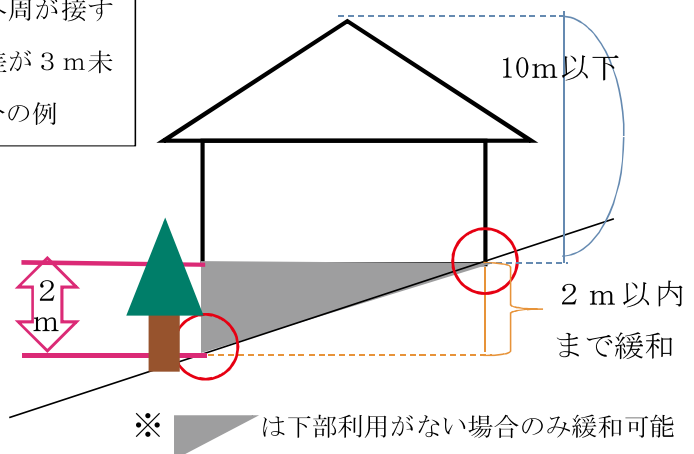
⇒（参考）24 ページ

建物の外周が接する高低差が3mを超える場合の例



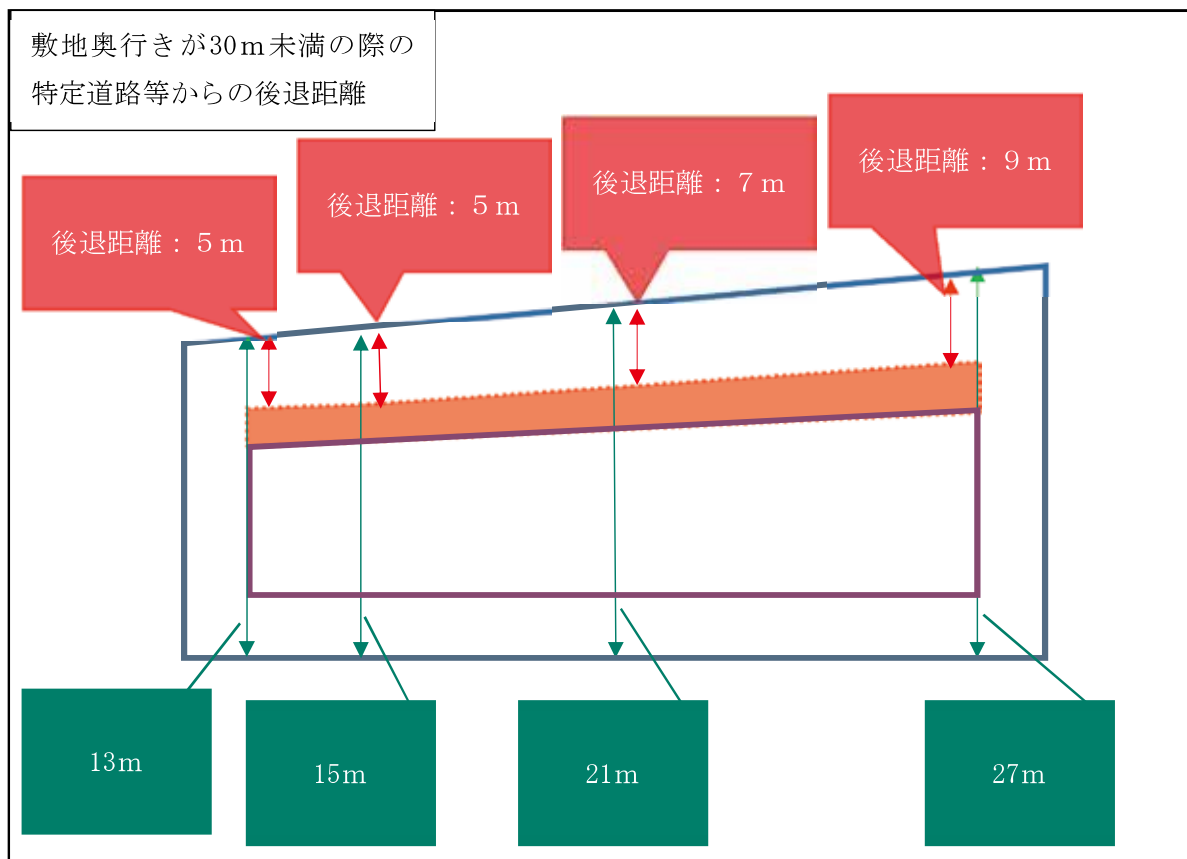
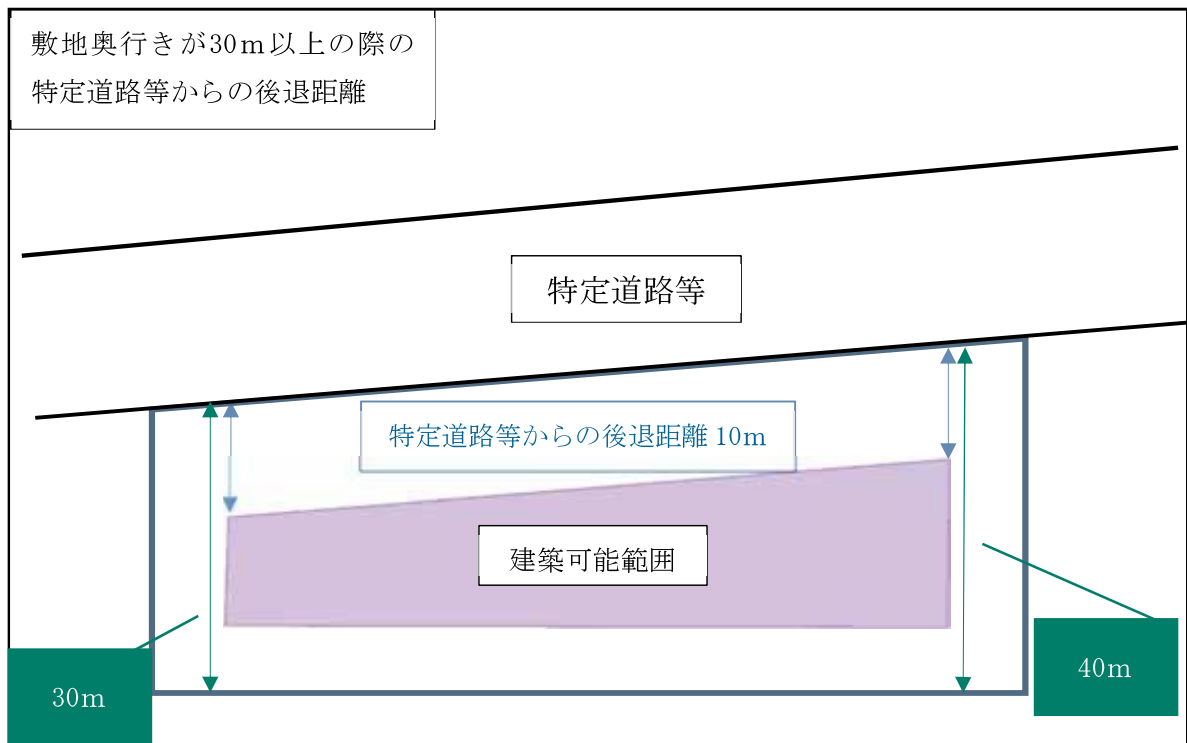
※ は下部利用がない場合のみ緩和可能

建物の外周が接する高低差が3m未満の場合の例



※ は下部利用がない場合のみ緩和可能

特定道路等からの後退距離（要領第2の3の(11)）
敷地の奥行の3分の1の考え方について（保養地域の例）



・・・元の建築可能範囲



・・・1/3 利用時に増加する
建築可能範囲

携帯電話等基地局の設置に関する取り扱い

携帯電話及びその他の無線通信技術（以下「携帯電話等」という）の普及に伴い基地局の設置が進み、今後、通信技術の発達に併せ、また通信品質の向上を目的とし、設置数の増加が予測されます。携帯電話等基地局に付属する電柱等は、高さや規模、設置位置などにより、景観へ与える影響が大きいことから、良好な景観を保全及び形成していくことを目的として、町内における基地局の設置について以下の指針により取り扱います。

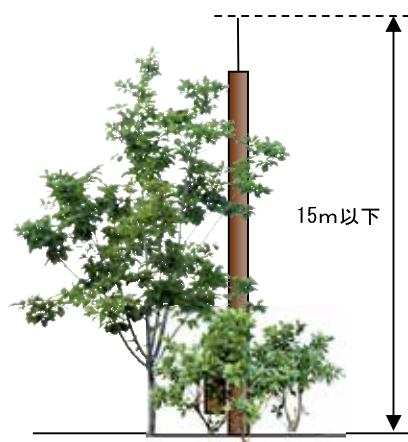
1. 高さ

景観に配慮して必要最小限の高さとし、原則として15m以下とする。

2. 設置場所

次の事項に留意のうえ選定する。

- ・柱部分が自然林などに遮蔽される場所が望ましい。
- ・主要な視点場からの眺望を妨げる場所は避ける。
- ・歴史・文化的な景観資産の周辺は避ける。
- ・国道や主要地方道等の主要な道路沿いで、浅間山等への良好な眺望を妨げる場所は避ける。
- ・住宅地やまとまりのある農地においては、目立つ場所は避ける。



3. 形状

- ・アンテナ部分はできる限り簡素な形態とする。
- ・鉄塔を設置する場合は、原則としてモノポール型とする。

4. 色彩

背景との調和に留意し、電柱や設備機器類、フェンスが樹木等周辺環境になじむように、茶系で低明度のもの（マンセル値5YR2/1程度）とする。ただし、設置場所の周辺の状況から別途配慮が必要な場合は、この限りでない。

5. 緑化

道路から見える場所や自然公園区域内において設備機器類を設置する場合は、遮蔽効果のある生垣等により緑化を行う。

6. 共用化

基地局の設置が必要となった場合は、他社の基地局との共用化について検討する。

7. 近隣説明

基地局設置に伴い近隣に与える影響を考慮し、近隣住民への説明を徹底する。

※既存設備について、更新する際は上記基準に沿って行う。

【全体計画の提出】

同一通信事業者の町内における基地局設置についての全体的な事業計画をあらかじめ提出してください。また、提出した事業計画に変更があった場合は、変更後の事業計画を提出してください。

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 伐採の届出に係る取扱いについて

【運用基準】 木竹の伐採の届出の対象面積の算定方法

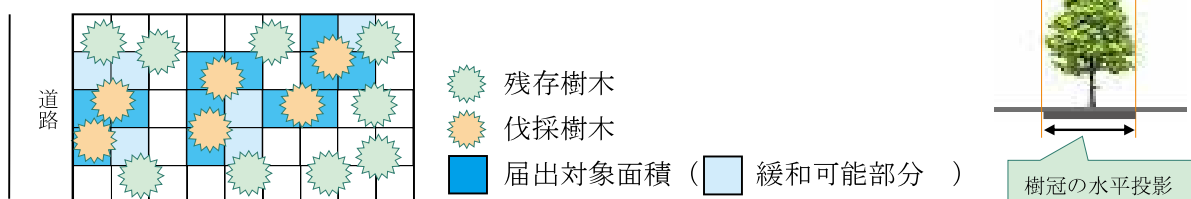
算定に用いる面積は、水平投影面積とし、伐採の種別毎に次のとおりとする。

(1) 区画の皆伐の場合の面積

区画面積を届出対象面積とする。

(2) 区画内の一部における一団の皆伐の場合の面積

区画内を3mメッシュで分割し、伐採する樹木の樹冠の水平投影を含むメッシュの面積の合計を届出対象面積とする。ただし、1メッシュ内に含まれる樹冠の水平投影面積が当該樹冠の水平投影面積全体の20%未満であるメッシュの面積は合計に含めないことができる。

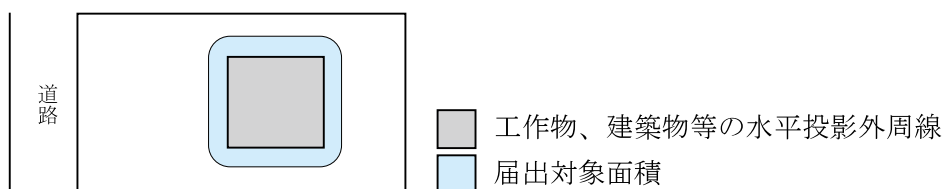


ア) 簡易算定1

届出対象面積の精査を行わないときは、区画面積を届出対象面積として届け出ることができる。

イ) 簡易算定2

工作物の築造又は建築物の建築等に先立ち行う一団の支障木の伐採面積は、当該工作物等の水平投影外周線の外側3mまでの範囲の土地の面積を届出対象面積とすることができる。ただし、同一区画内の工作物等の支障となる部分以外の伐採面積は、(2)本文の方法により算定し、その面積との合計面積を届出対象面積とする。



【運用基準】 届出を要しない日常の管理行為とみなす除間伐等の目安

規則第3条の(11)のイに掲げる届出を要しない「木竹の保育のため必要な除伐、間伐」は、除伐又は間伐する本数が現況樹木の概ね20%以内であり、かつ、当該除伐又は間伐後に次表に掲げる標準残存本数を下回らないものとする。

優勢木の樹高 (m)		5	10	15	20	25
優勢木の標準	保養地域、緩衝地域、風致地区の宅地以外の土地	30	20	15	10	6
残存本数 (本/100 m ² 毎)	保養地域、緩衝地域、風致地区の宅地	20	15		10	6
	その他の土地	15			10	6

※優勢木とは、主木となる中高木のうち、生育状況が良好なものをいう。

※樹高は、優勢木の平均樹高とする。

※建築物の存する宅地における残存本数の算定の基本となる土地の面積は、建築物の水平投影面積を除くものとする。

(参考) 標準残存本数は、林業(スギ・ヒノキ等)における除間伐基準を参考に、特性に応じた低減をした。

屋外における音楽演奏等に対する指導方針について

屋外における音楽演奏等については周辺への影響等を考慮したうえで、下記の条件をすべてクリアできるものについて認める。

なお、地域の伝統行事・芸能及び公的行事における県警・自衛隊・学校等の楽器演奏等については下記の条件は適用しない。また、イベント用の仮設テント等を使用する場合で、全方位を遮蔽し、遮音幕を用いるなどして周囲に音が漏れることがない場合については、屋内におけるものとみなす。

記

1. 都市計画区域の第一種低層住居専用地域及び自然保護協定地以外であること。
2. 第一種低層住居専用地域及び自然保護協定地並びに学校・病院・幼稚園・保育園・福祉施設から 200m以上離れた場所で開催するものであること。
3. 実施にあたっては、入場料・チャリティー募金を問わず料金を徴収するものではないこと。
4. 演奏楽器などの音量を増幅する機器等を使用しないものであること。
5. 演奏者の人数は5名以内であること。
6. 実施時間帯は、準備、片付けを含め原則午前9時から午後4時の間であること。
7. 演奏時間は、1日限りで原則1時間を超えないものであること。
8. 近隣の居住者に説明し理解を得ること。
9. 路上ライブ（私有地含む）、移動ステージ搭載車両による演奏等は地域を問わず認めない。

キッチンカー等の取り扱い

軽井沢町内にてキッチンカー等による販売行為を行う際には、軽井沢町の善良なる風俗を維持するため、次のとおり基準を設ける。

1. 販売場所は、第一種低層住居専用地域及び自然保護協定地内でないこと。また、駐車場等の一定の土地に限定することとし、道路上での販売でないこと。
2. 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うこと。ただし、事前協議が終了している興行等に出店する場合を除く。
3. キッチンカー出店の事前協議は営業開始日の30日以前に行うこと。
4. 車両（道路運送車両法で規定される車両）として常時移動できる状態とし、車両ナンバー・車輪を備えていることとし、移動式建築物でないこと。
5. 屋外広告物を設置する際は、軽井沢町で看板を出すときのきまりの基準によること。
6. 呼び込み等を行わないこと。
7. 拡声放送等を行わないこと。
8. 臭気や騒音等苦情の無いよう十分に注意し、ごみのポイ捨てが発生しないよう周知・対応を行うこと。

屋外トランクルーム設置の際の付加基準について

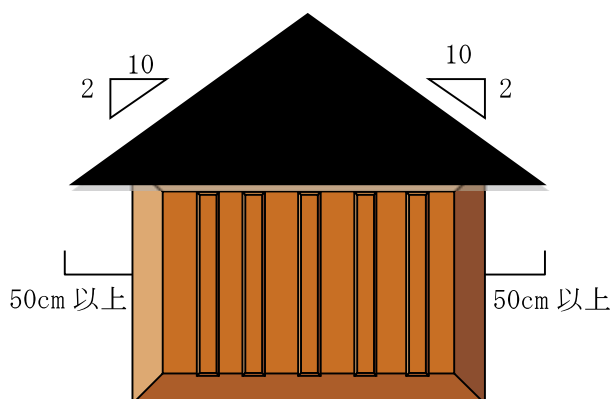
【運用1】 コンテナを利用したトランクルームを設置する際の基準は以下の要件を備えるものとする。

1. 第一種低層住居専用地域を除く地域に設置するものであること。
2. 特定道路等から望見できる土地への設置でないこと。
3. 一階（一段）建てまでとし、高さは必要最小限（概ね3m）とすること。
4. 周囲に植栽を行うことにより、容易に望見できないよう努めること。なお、植栽は周囲の支障とならない程度に後退させ、定期的に管理を行うこと。

【運用2】 トランクルームの意匠は次のとおりとすること。

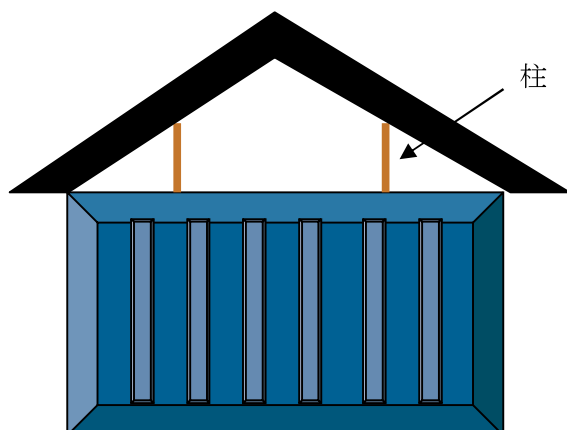
1. 屋根形状について、要領第2の3の(7)のア、イと同様の基準とする。この場合において、緩和は認めない。
2. 色彩については、白・黒といった無彩色や茶系統とし、明度及び彩度について用途地域ごとの基準を遵守すること。

— 建築が認められる例 —



屋根形状に関して、勾配や軒出等が必要
住宅等と同様に、コンテナが屋根と完全に一体になっている形態とすること

— 建築が認められない例 —



屋根形状について、柱で支えるのみで吹き抜けとなっている等コンテナと屋根が完全に一体になっていないものは認めない
屋根やコンテナの色が無彩色や茶系統ではないものは認めない

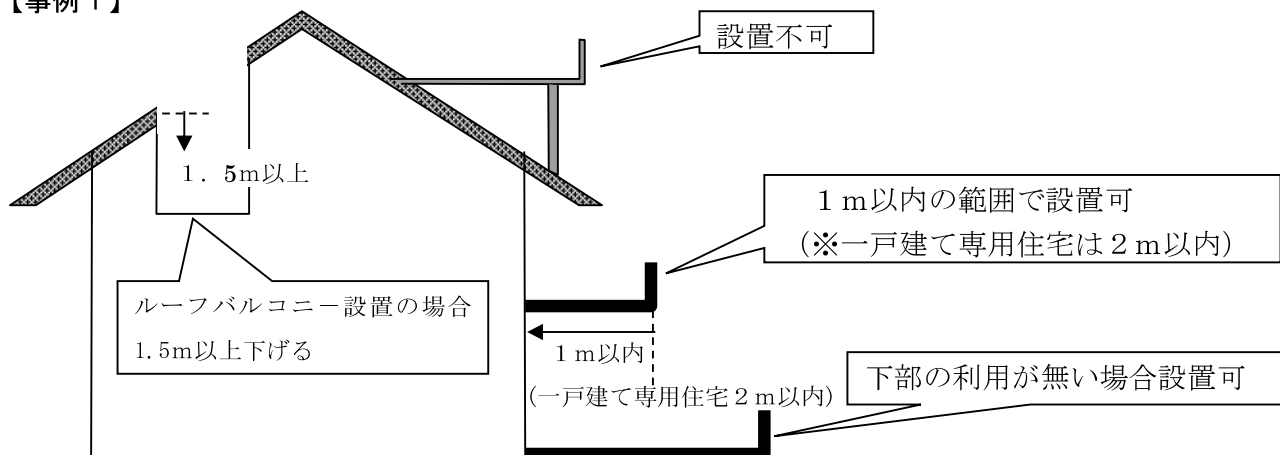
バルコニー及びベランダ（テラス）の取り扱い

要綱では、建築物の屋根の勾配については背景となる自然環境になじむ形態として10分の2（商業地域にあっては10分の1）の勾配屋根とする規定がされています。バルコニーやベランダの大型化が進んでいることと屋根との区別化が明確でないため下記の取り扱いとします。

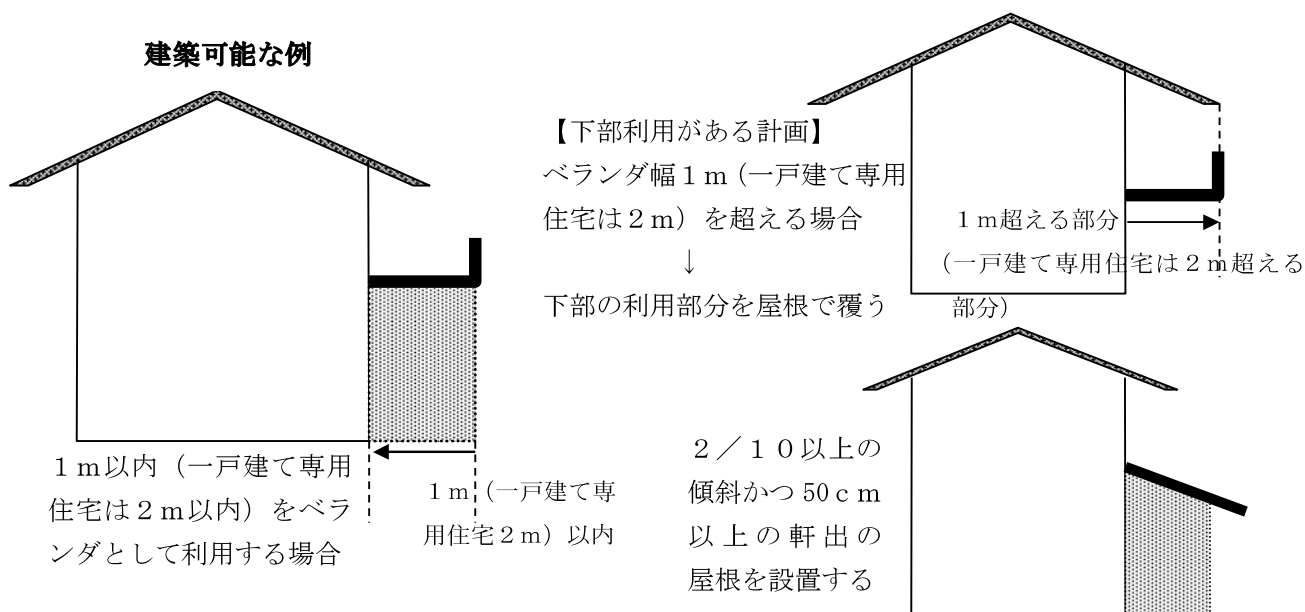
【設置要件】

- ・バルコニーについては設置できないものとする。（屋根及び庇に類する扱いとし、勾配をとることが義務づけられ、利用は不可と考えられるため）
- ・ベランダについては日常生活に必要であることを考慮し、必要最小限（建築面積に含まれない範囲として外壁から1 m以内の突き出しとする。ただし、一戸建て専用住宅は2 m以内。）であれば設置可能とする。
- ・1階部分のテラス（デッキ）については下部の利用がない場合は設置可能。（下部利用の場合は下部の屋根とみなし勾配をとることが義務となるため設置不可）

【事例1】



【事例2】 下部を玄関ポーチ等で使用し建築面積の算入とする場合においても同様です。



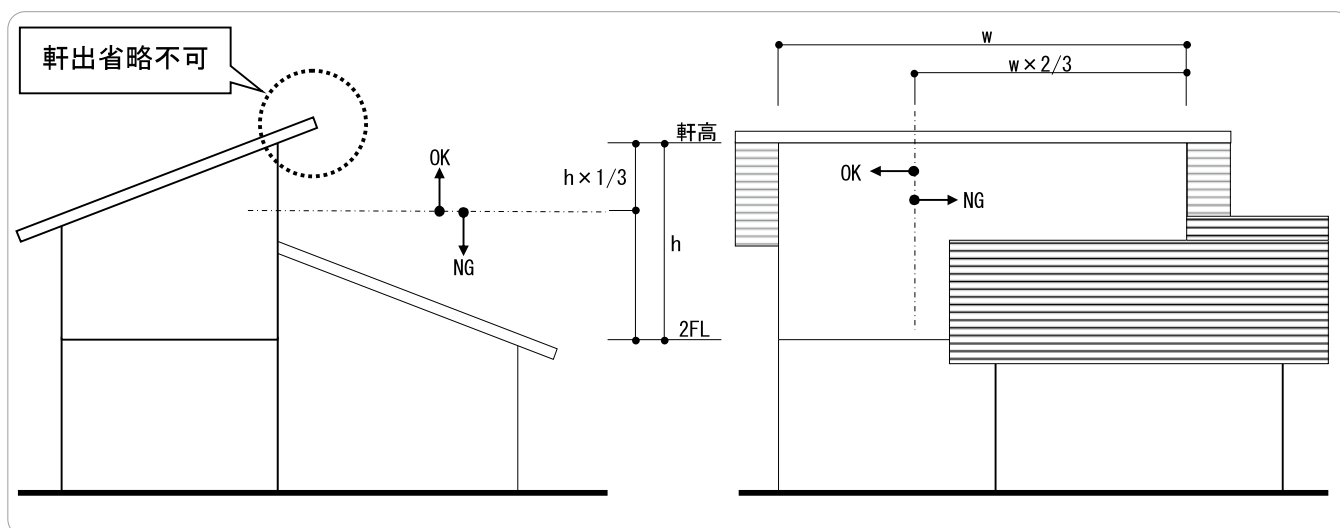
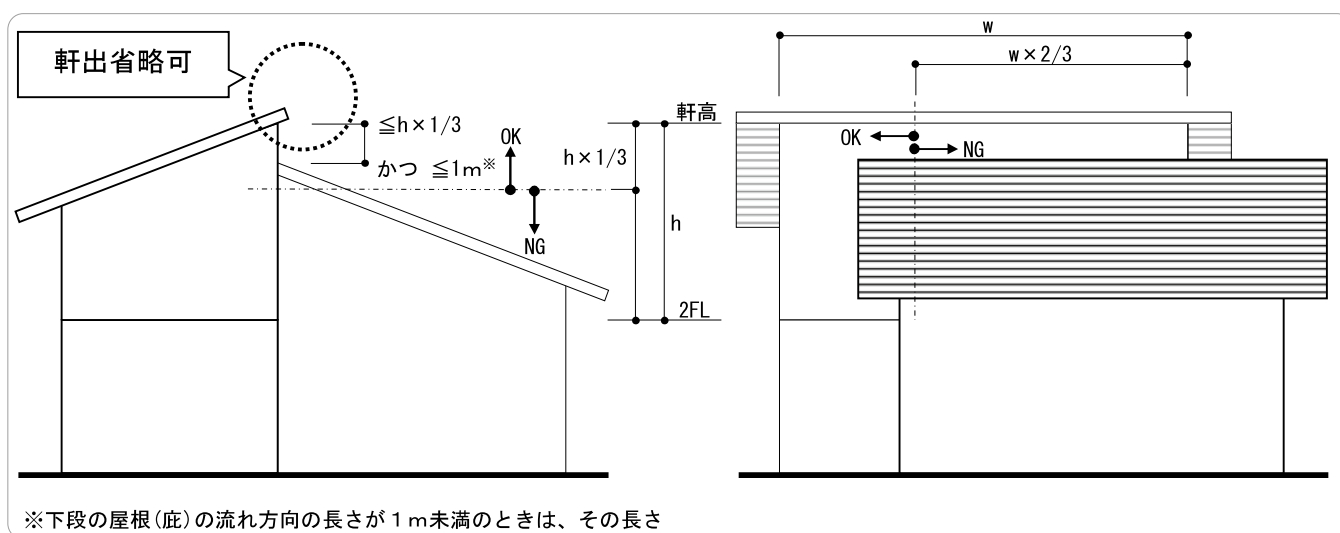
複合片流れ形式の屋根の軒出の取り扱い

要綱では、軒出の最小値を 50cm と規定し、原則として四方の軒出を確保することを求めているが、これは、軒出のある勾配屋根が形態的に自然環境となじみやすいことや、屋根と壁面を軒出により分節し圧迫感等を軽減することなどを目的とするものであり、複合片流れであって、屋根面と屋根面が近接し、切妻屋根等の棟に近似した形態を構成するものについては、水上側の軒出を省略しても、比較的支障がない場合がある。このため、一定の条件を満たすものについて、緩和できるものとする。

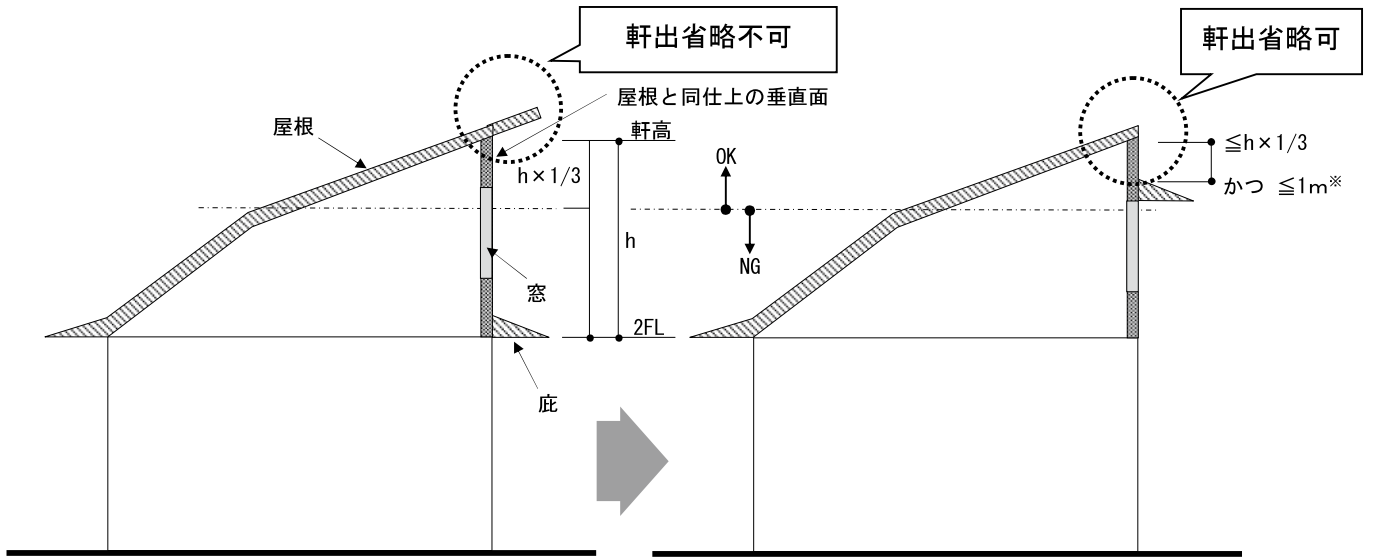
【緩和要件】

- ・切妻屋根等の棟に近似した形態を構成する 2 枚の屋根の間にある外壁（屋根と同一材で仕上げた垂直面及び勾配が 10 分の 8 を超える屋根を含む。以下同じ。）の**高さ**が、1 m（下段の屋根の流れ方向の長さが 1 m 未満のときは、その長さ）以下、かつ、その壁面が属する階の床面からの軒高の 3 分の 1 以下であること。
- ・切妻屋根等の棟に近似した形態を構成する 2 枚の屋根の間にある**外壁の最大幅の 3 分の 2 以上**が、当該屋根に挟まれていること。

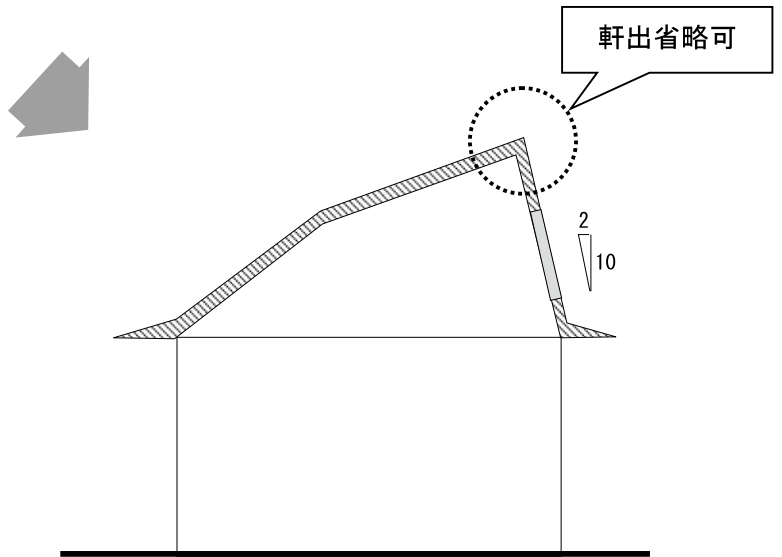
【事例 1】



【事例2】



※下段の屋根(庇)の流れ方向の長さが1m未満のときは、その長さ



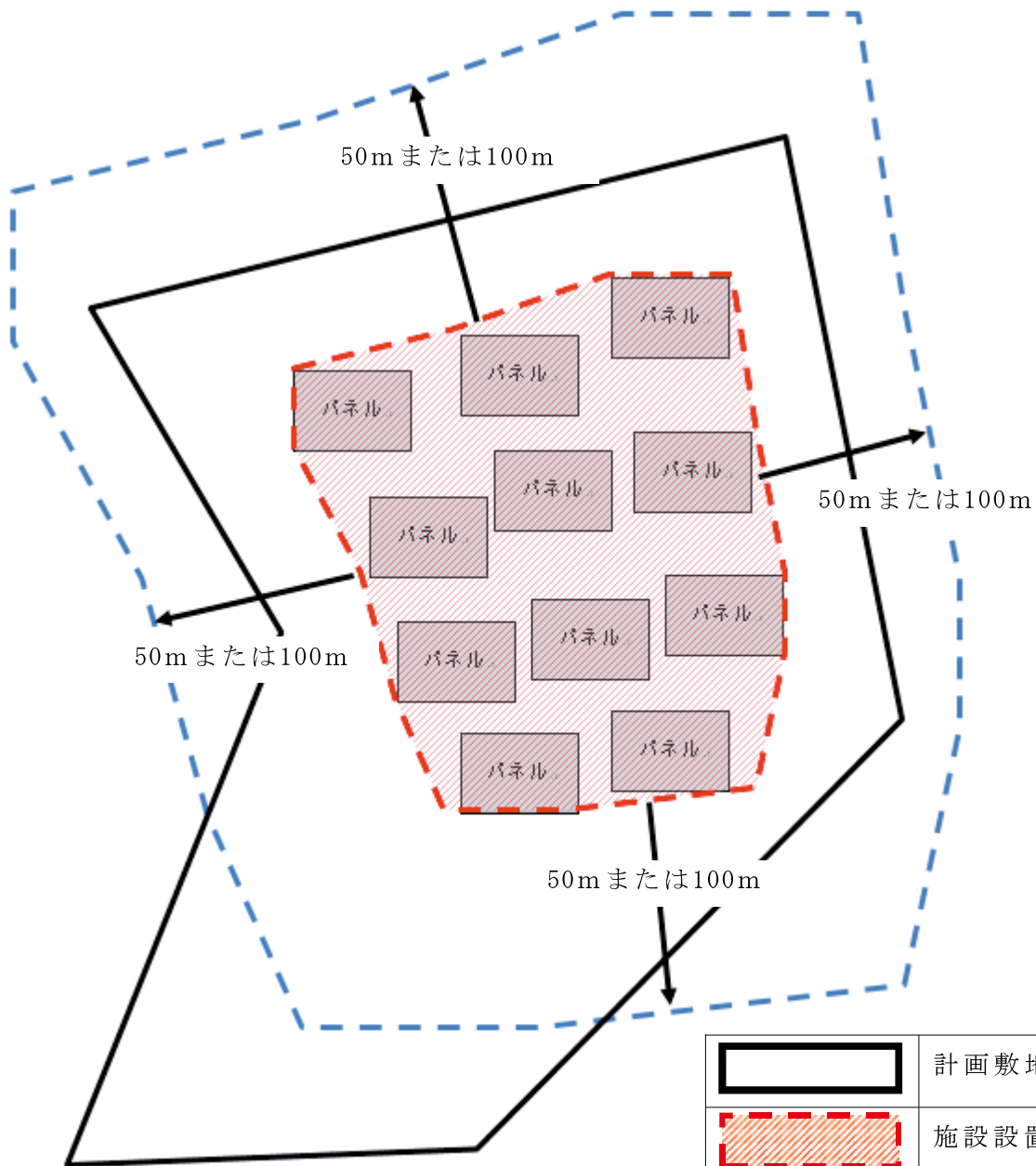
太陽光発電施設の取り扱い





経済活動に伴う二酸化炭素などの温室効果ガスによる地球温暖化問題及び東日本大震災に起因する東京電力福島第一原子力発電所の事故を受け、再生可能エネルギーとして「太陽光発電」や「風力発電」などの新エネルギー施設の普及が急速に進んでいる。

軽井沢町としても自然環境への負荷軽減を推進するために、住宅用太陽光発電システム導入補助事業等を実施しているとともに、当町議会においても「再生可能エネルギー利用推進の町」を宣言していることから、新エネルギー施設のうち太陽光発電施設については積極的な推進を図るものとする。

ただし、風力発電施設については、軽井沢町の景観に重大な影響を与える可能性が高いことから、教育用などの目的により公共施設内に設置される一部の施設を除き設置は認めない。

計画敷地面積・施設設置面積・施設外周線の関係イメージ



	計画敷地面積
	施設設置面積
	施設外周線
	説明範囲

民泊施設等の取扱基準

軽井沢町では、国際親善文化観光都市及び保健休養地としてのまちづくりを進めてきており、多くの来訪者を受け入れることができるよう法令の手順を経て多数の宿泊施設が設置され宿泊業の振興に努めるとともに、善良なる風俗の維持及び良好な自然環境の保全に尽くしてきた。

こうした経緯をふまえ、当町のこれまでににおける良好な環境の保持を最優先とする必要があると判断し、引き続き清らかな環境と善良なる風俗を守るため、下記のとおり基準を定める。

記

1. 民泊施設（貸別荘を除く）は、町内全域において認めない。
2. ベッド上で起臥できるだけの大きさのカプセル状（箱形）の小室を並べた簡易な宿泊施設（いわゆる「カプセルホテルその他これに類する施設」）の設置は、町内全域において認めない。

○民泊施設とは、以下に示すものをいう。

1. 旅館業法（昭和23年法律第138号）において認可され営業される簡易宿所のうち、旅館業法施行令の一部を改正する政令（平成28年4月1日施行）により床面積の規定が緩和されたことにより生じるもの。
2. 住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）により長野県に届出を行い、営業される民泊サービス。

○貸別荘とは、別紙基準による。

貸別荘の取扱基準

軽井沢町では、善良なる風俗の維持及び別荘文化を保全する観点から、貸別荘について次のとおり基準を設け、清らかな環境を守り国際親善文化観光都市及び保健休養地としてのまちづくりを進めるものとします。

1. 貸別荘とは、生業として、不特定の者に1ヶ月以上の契約期間で賃貸する戸建ての住宅をいう。
2. 第一種低層住居専用地域及び自然保護協定等の締結地において、貸別荘はできないものとする。
3. 貸別荘の建設又は既存建物から貸別荘へ用途変更を行う場合は、「軽井沢町の自然保護のための土地利用行為の手續等に関する条例」の規定に基づき事前協議を行うものとする。
4. 不特定の者が宿泊することとなり宿泊施設と類似であることから、近隣説明を実施する範囲は、行為地の敷地境界線から50mの範囲とする。
5. 軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱を尊重した利用規約を作成し、利用者に対して静穏の保持及び善良なる風俗維持を徹底させるものとする。なお、転貸は不可とする。
6. 関係法令等を遵守し、公序良俗を損なわないものとする。
7. 町内に常駐する管理運営責任者を定めるものとする。
8. 万一、苦情等が発生した場合、管理運営責任者は、速やかに善処するものとする。
9. この基準の適用の際、現に実施されている事業については、この基準の規定は、適用しない。また、現に実施されている事業について、同程度の改築は可能とする。

○軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱

(昭和 51 年 6 月 29 日告示第 4 号)

1 総則

(趣旨)

第 1 この要綱は、軽井沢町の善良なる風俗維持に関する条例（昭和 33 年輕井沢町条例第 9 号）の目的を達成するために、これらの施策に関する町長、事業者及び住民のそれぞれの責務を明らかにし、その推進を図ることにより、町民憲章に示すかおり高い伝統である良き風俗を守り育て、清らかな環境の保健休養地を確保するために必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 保健休養地域 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づく第一種低層住居専用地域を基準とし、町長が別に定める地域をいう。
- (2) 季節営業者 事業者のうち主として夏期に営業を行う者をいう。

(町長の責務)

第 3 町長は、この要綱の趣旨の周知徹底を図るため、事業者、町民、滞在者等及び関係機関の協力を得て、基本的な施策を講じ、総合的な行政の運営を図るものとする。

第 4 町長は、これらの施策及び実施に当たっては、風俗審議会等の関係機関の意見を求めるものとする。

(事業者の責務)

第 5 事業者は、その事業活動によって善良な風俗をそこない、清潔な環境を侵害しないよう、必要な措置を講じなければならないものとする。

第 6 事業者は、町の歴史的背景とそのおかれている立場を十分に理解し、この要綱に反しないよう常に配慮するとともに、良き風俗、清らかな環境を阻害しないよう最大の努力をしなければならないものとする。

第 7 事業者は、町長その他行政機関が実施するこれらに関する施策に協力しなければならないものとする。

(住民の責務)

第8 住民は、先人が築きあげたこのかおり高い良き伝統を、後世に守り伝えることの意義を深め、地域の清らかな環境の確保に努めるとともに、町長その他行政機関が実施する施策に協力しなければならないものとする。

第9 町内の別荘、宿泊施設その他の施設に滞在し、又は利用する者は、保健休養をしている者等の迷惑をおよぼす行為を慎しみ、清潔な生活環境を守るよう努めなければならないものとする。

2 静穏の保持

(拡声放送の届出)

第10 騒音の防止を図るため、営業宣伝のための拡声放送を行おうとする者は、放送開始の7日前までに、拡声放送の届出書(別記様式)により町長に届け出なければならないものとする。

(規制基準の遵守)

第11 拡声放送をする者は、別表に定める拡声放送の規制基準を遵守しなければならないものとする。

(深夜営業等の静穏の保持)

第12 深夜における静穏の保持のため、営業を営み又は作業を行う者は、深夜(午後11時から翌日の午前6時まで)において当該営業を営み、又は作業を行うことによって付近の静穏をそこなう行為をし、若しくは風紀を乱す行為をしてはならないものとする。

(夜間の静穏の保持)

第13 何人も夜間(午後9時から翌日午前6時まで)においては、みだりに付近の静穏をそこなう行為をし、又はさせてはならないものとする。

(保健休養地域での静穏の保持)

第14 何人も、保健休養地域内の道路、その他公共の場所又は他人の所有地内において、次の各号に掲げる行為をし、若しくはさせてはならないものとする。

- (1) 自動車等を長時間駐車させ、又は宿泊の用に供すること。
- (2) 自動車等を必要以上に原動機を始動のまま停車させておくこと。
- (3) 自動車等を集団で走行し、必要以上に警笛を鳴らし高音を発すること。
- (4) 携帯ラジオ等による高音を発し、又は高吟し付近の静穏をそこない風紀を乱すこと。

3 季節営業者に関する規制

(季節的営業者の義務)

第15 季節営業者は、保健休養地にふさわしい健全な営業を行うよう努めなければならないものとする。

(家屋、敷地の所有者の協力義務)

第16 家屋、敷地の所有者は、不健全な営業、公序良俗をそこなう営業等により清潔な環境を害するおそれのある者にその家屋、敷地等を貸付ないように協力しなければならないものとする。

4 公序良俗の保持

(服装等の制限)

第17 何人も町内において次の各号に掲げる行為をしてはならないものとする。

- (1) 極端に露出した服装で外出しないこと。
- (2) 著しく悪臭を発散させ、又は騒音を発し、あるいは高吟して近隣の者に不快の念をおこさせ、若しくは迷惑をかけること。
- (3) 公園地、公共広場等に集団で占拠して、他の利用者に迷惑をかけること。
- (4) その他公序良俗に反し、風紀を乱さないこと。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (平成18年9月28日告示第57号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (平成22年6月25日告示第37号)

この要綱は、平成22年6月25日から施行する。

附 則 (令和8年3月27日告示第4号)

この要綱は、令和8年3月27日から施行する。

別表（第 11 関係）

拡声放送の規制基準

- | | | |
|---|----------|--------------------------------------|
| 1 | 拡声機設置の高さ | 地上 6 メートル以下 |
| 2 | 放送時間 | 午前 8 時～午後 6 時 |
| 3 | 音量 | 70 ホーン以内とする。 |
| 4 | 禁止区域 | 学校、病院等の公共施設から半径 200 メートル以内
保健休養地域 |

軽井沢町自然保護対策優良事業認定制度

軽井沢町では、自然保護に対する理解を深め、町の伝統とすぐれた自然を保護し、国際親善文化観光都市としてのまちづくりを推進するため、平成20年度より軽井沢町自然保護優良事業認定制度『軽井沢 緑の景観賞』を制定いたしました。

この『軽井沢 緑の景観賞』は「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」及び「軽井沢町の自然保護対策要綱」に基づき、自然環境の保全並びに良好な景観の形成に配慮された建物などを認定し、広く周知することにより町民、別荘所有者、軽井沢を訪れる方々に自然保護や良好な景観形成について理解を深めていただき、すばらしい自然景観を後世に伝えてゆくための制度です。

『軽井沢 緑の景観賞』につきましては、毎年募集を行っております。

令和6年度より、「一般住宅」、「集合住宅」、「その他」の3部門に分けて募集しています。

詳細につきましては、軽井沢町のホームページをご覧ください。



緑の景観賞
町ホームページ

軽井沢 緑の景観賞

令和7年度



《一般住宅部門》
優秀賞 在賀邸（追分）



《一般住宅部門》
優秀賞 三善邸（旧軽井沢）

令和6年度



《集合住宅部門》
優秀賞 中電不動産株式会社
株式会社日本エスコン（南ヶ丘）
設計者 アーキサイトメビウス株式会社

令和2年度



優秀賞 鈴木邸 (中軽井沢)
設計者 モリノイエ軽井沢

令和元年度



優秀賞 有限会社HAL
設計者 竹花工業株式会社



特別賞 山村邸 (旧軽井沢)
設計者 神田 紀代

平成30年度



優秀賞 東新工業株式会社
設計者 高橋 公一



特別賞 東西建物株式会社
くっかけステイ中軽井沢

平成28年度



優秀賞 大浦邸 (中軽井沢)



優秀賞 ベーカリー&レストラン沢村旧軽井沢
設計者 田辺 雄之

平成27年度



優秀賞 中村邸（追分）
設計者 井野 勇志

平成26年度



特別賞 荻原邸（追分）
設計者 安藤建築設計工房 安藤政英



特別賞 筒井邸（南ヶ丘）

平成25年度



優秀賞 軽井沢朗読館（千ヶ滝西）



優秀賞 飯塚邸（千ヶ滝西）
設計者 菊池ひろ建築設計室



特別賞 （財）軽井沢南原文化会（南原）

平成24年度



優秀賞 荒居邸（旧軽井沢）
設計者 菊池ひろ建築設計室



特別賞 土屋邸（借宿）

平成23年度



最優秀賞 炭竈邸（追分）
設計者 川口通正建築研究所 川口通正



優秀賞 吉本邸（追分）
設計者 (株)佐々木工務店 新井智美

平成22年度



優秀賞 若月邸（旧軽井沢）
設計者 Sデザインファーム(株)

平成21年度



最優秀賞 首藤邸（旧軽井沢）
設計者 首藤公輔建築研究所



優秀賞 初田邸（塩沢）
設計者 杜の工房 両川 正

平成20年度



優秀賞 内藤邸（旧軽井沢）



特別賞 睡鳩荘（塩沢）



特別賞 土屋邸（追分）

「軽井沢 緑の景観賞」最優秀賞



平成23年度 炭竈邸（追分）

【認定理由】

隣地境界から十分に離隔距離を取り、プロポーションのよい切妻屋根は低く抑えられ、周囲の高低木や草花等の環境に自然と溶け込んでいる点が評価されました。



平成21年度 首藤邸（旧軽井沢）

【認定理由】

外壁にはカラマツ（県産）材を使用し、色彩・意匠・材質・形態も良好で、周辺の木立と調和し景観への配慮がなされている点が評価されました。

〒389-0192

長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉2381番地1

軽井沢町 環境課 自然保護対策係

電話（直通） 0267-45-8556

ファクシミリ 0267-46-3165

電子メール shizen@town.karuizawa.nagano.jp

ホームページ <https://www.town.karuizawa.lg.jp/>