

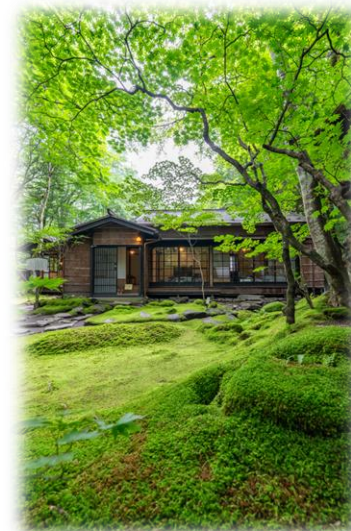


軽井沢町の土地利用について

～旧軽井沢エリアにおける特別用途地区の検討～



令和 8 年 3 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
- 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を取り巻く現状と課題について

- 2-1 共同住宅の着工動向 ①、②
- 2-2 旅館業法に基づく営業許可件数の動向 ①、②
- 2-3 繁忙期における水需要について ①～③
- 2-4 軽井沢町の土地利用上の課題について

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 宣言後の自然保護対策要綱の改正について
- 3-4 計画のロードマップ

4 特別用途地区の指定について

- 4-1 旧軽井沢エリアの現況①、②
- 4-2 旧軽井沢エリアにおける特別用途地区の指定 ①、②
- 4-3 特別用途地区の区域
- 4-4 特別用途地区の規制内容

【参考】軽井沢町の歴史的背景について

旧軽エリアの現況について（都市計画基礎調査より）



1 軽井沢町の都市計画・土地利用規制について

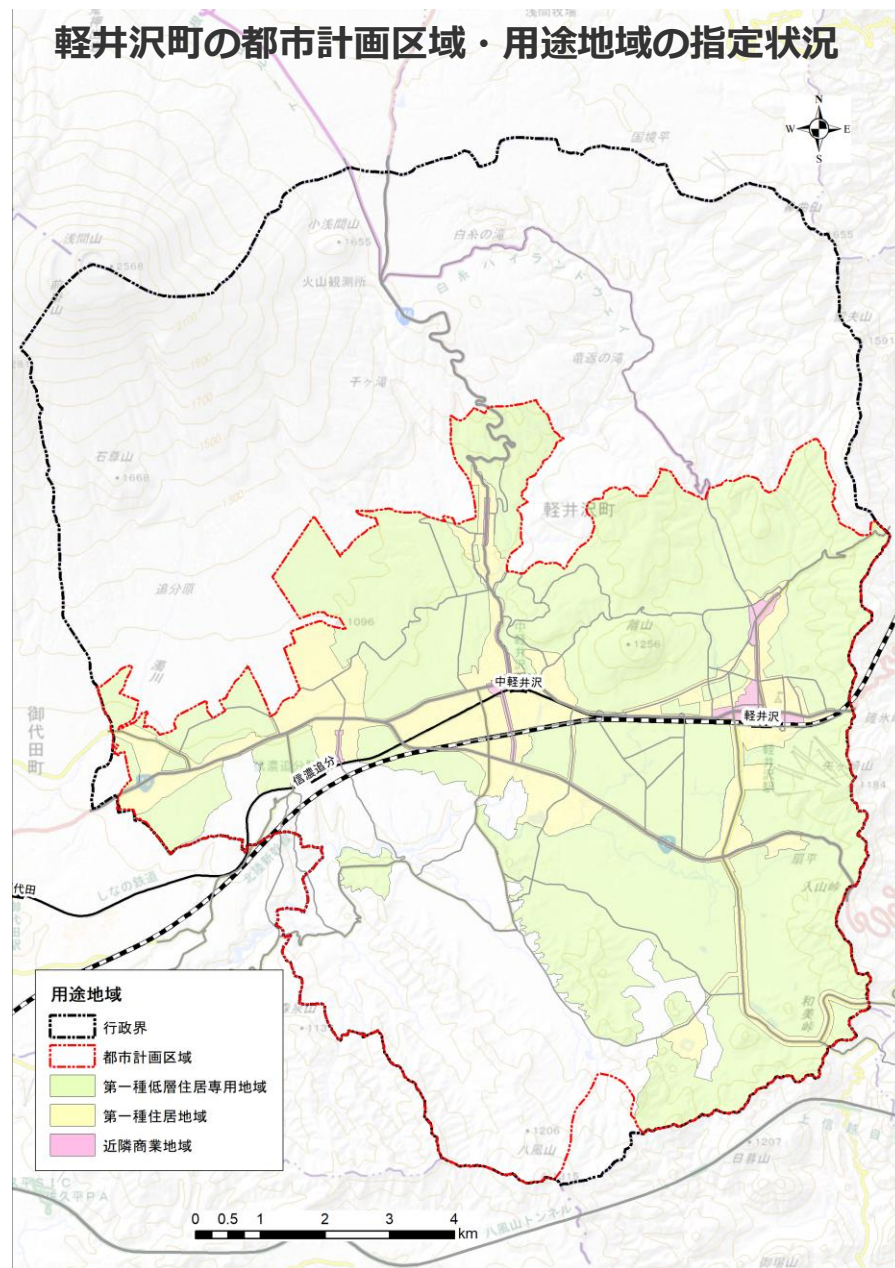


1 - 1 軽井沢町の都市計画について①

- 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
19,188人	19,177人	17,693人

出典：令和7年都市計画基礎調査





1-1 軽井沢町の都市計画について②

【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、右表の用途地域のうち赤枠で示す3種類の用途地域を指定し、建築物の用途を制限しています。

用途地域の種別	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	工業地	工業専用地域	備考
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、理髪店及び理髪店等のサービス業用店舗のみ。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業用店舗のみ。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物品販売店舗、飲食店を除く
店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	⑤農産物産所、農家レストラン等のみ。2階以下
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
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	
ホテル、旅館			▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設			▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
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			▲	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
カラオケボックス等			▲	▲	○	○	○	▲	▲10,000㎡以下
馬寮、ばんこ屋、射撃場、馬券、券券発売所等			▲	▲	○	○	○	▲	▲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							▲	○	▲個室付浴場等を除く
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	○	○	○	○	○	○	○	○	
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
自動車教習所			▲	▲	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	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
倉庫業倉庫									※一箇地の敷地内について別に制限あり
自家用倉庫			①	②	○	○	○	○	① 1,500㎡以下2階以下 ② 3,000㎡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
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	○	○	○	▲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	③	②	① 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	○	① 50㎡以下 ② 150㎡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					①	①	②	③	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡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	○	○	○	○	① 1,500㎡以下2階以下 ② 3,000㎡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							○	○	
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	5m	できる限り後退	2m	5m	2m
	特定道路等	10m (敷地奥行の1/3を限度)		5m (敷地奥行の1/3を限度)	5m	5m (敷地奥行の1/3を限度)
	隣地等からの後退	3mかつ高さの1/2		1m	3mかつ高さの1/2	1m
	後退部分の樹木の保存	道路後退部分、隣地後退部分等にある樹高が10mを超える健全な樹木は、原則保存すること。				
	塀他の遮蔽物	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配慮すること。				
	既存樹木等	敷地内の樹木及び植物は、できる限り残存させること。				
自然環境	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。				

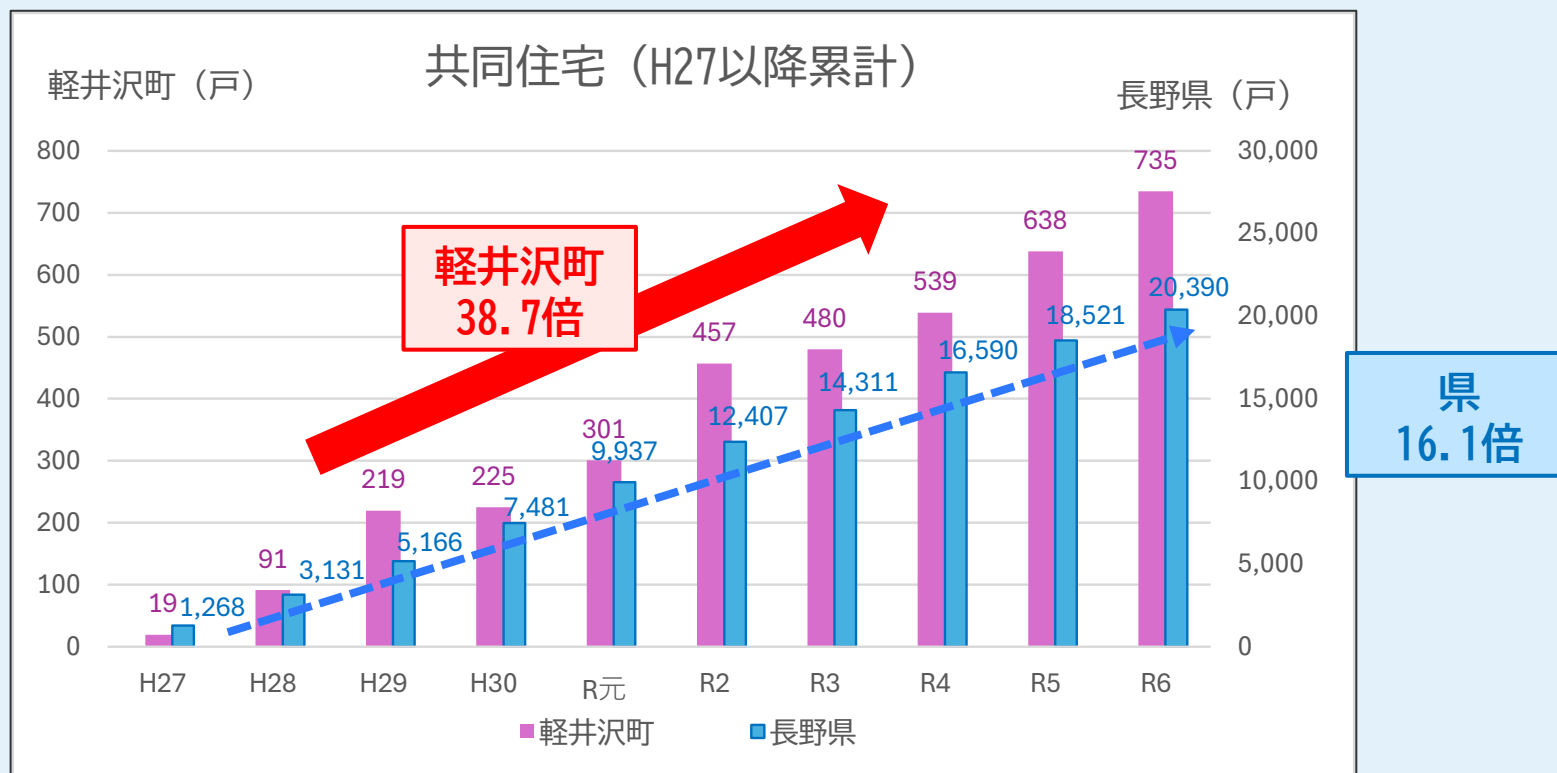
2 軽井沢町の土地利用を取り巻く 現状と課題について



2-1 共同住宅の着工動向①

①直近10年間の推移

- 共同住宅の着工戸数の累計をみると、県全体が平成27年値の16.1倍であるのに対し、軽井沢町は38.7倍となっており、軽井沢町は県の2倍以上のペースで建設されています。



【資料】国土交通省 建築着工統計調査 (H27~R6)



2-1 共同住宅の着工動向 ②

②県内自治体との比較

- 令和2年から令和6年までの直近5年間における県内市町村別の共同住宅着工戸数をみると、**軽井沢町は77市町村中第5位**となっています。
- 人口千人あたりの共同住宅の着工戸数は**77市町村中第1位**であり、**軽井沢町は人口規模に対する共同住宅の着工戸数が多い**状況となっています。

■ 県内市町村別の共同住宅着工戸数

順位	市町村名	直近5年の共同住宅着工戸数 (戸)
1	松本市	2,610
2	長野市	2,564
3	上田市	944
4	飯田市	605
5	軽井沢町	434
6	伊那市	373
7	塩尻市	363
8	茅野市	269
9	佐久市	269
10	諏訪市	201

■ 人口千人あたりの共同住宅着工戸数

順位	市町村名	人口千人あたりの共同住宅着工戸数
1	軽井沢町	21.7
2	青木村	13.6
3	松本市	11.1
4	売木村	8.2
5	喬木村	8.0
6	御代田町	7.6
7	南牧村	7.2
8	長野市	7.2
9	南相木村	7.0
10	飯田市	6.6

【資料】国土交通省 建築着工統計調査より集計(R2~R6)



2-2 旅館業法に基づく営業許可件数の動向①

①県内自治体との比較

- 令和7年11月30日現在の町内における旅館業法の営業許可の総数は561件であり、**約3割が旅館・ホテル、約7割が簡易宿所**となっています。
- 1市町村あたりの旅館業許可数が県平均93.9件に対し、軽井沢町は561件（**県平均の6.0倍、県内市町村のうち第2位**）となっています。
- 人口千人あたりの旅館業許可件数が県平均3.6件に対し、軽井沢町は28.0件（**県平均の7.8倍、県内市町村のうち第8位**）となっています。

■ 軽井沢町の旅館業法に基づく営業許可件数の内訳

営業許可分類	件数	割合
旅館・ホテル	165	29.4%
簡易宿所	395	70.4%
下宿	1	0.2%
合計	561	100.0%

※営業許可分類の定義

旅館 ホテル 営業	施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの
簡易宿所 営業	宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの
下宿 営業	施設を設け、1月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて人を宿泊させる営業

■ 旅館業法許可件数（累計）

順位	市町村名	件数
1	白馬村	1,275
2	軽井沢町	561
3	松本市	392
4	長野市	375
5	野沢温泉村	303
6	茅野市	302
7	山ノ内町	279
8	上田市	288
9	安曇野市	258
10	小谷村	208
-	県平均	93.9

■ 人口千人あたりの旅館業法許可件数

順位	市町村名	件数
1	白馬村	150.1
2	野沢温泉村	100.0
3	小谷村	86.5
4	売木村	61.7
5	王滝村	47.8
6	信濃町	28.3
7	平谷村	28.2
8	軽井沢町	28.0
9	山ノ内町	27.1
10	大鹿村	23.4
-	県平均	3.6

【資料】長野市：営業許可施設（旅館業）（R7.11時点）

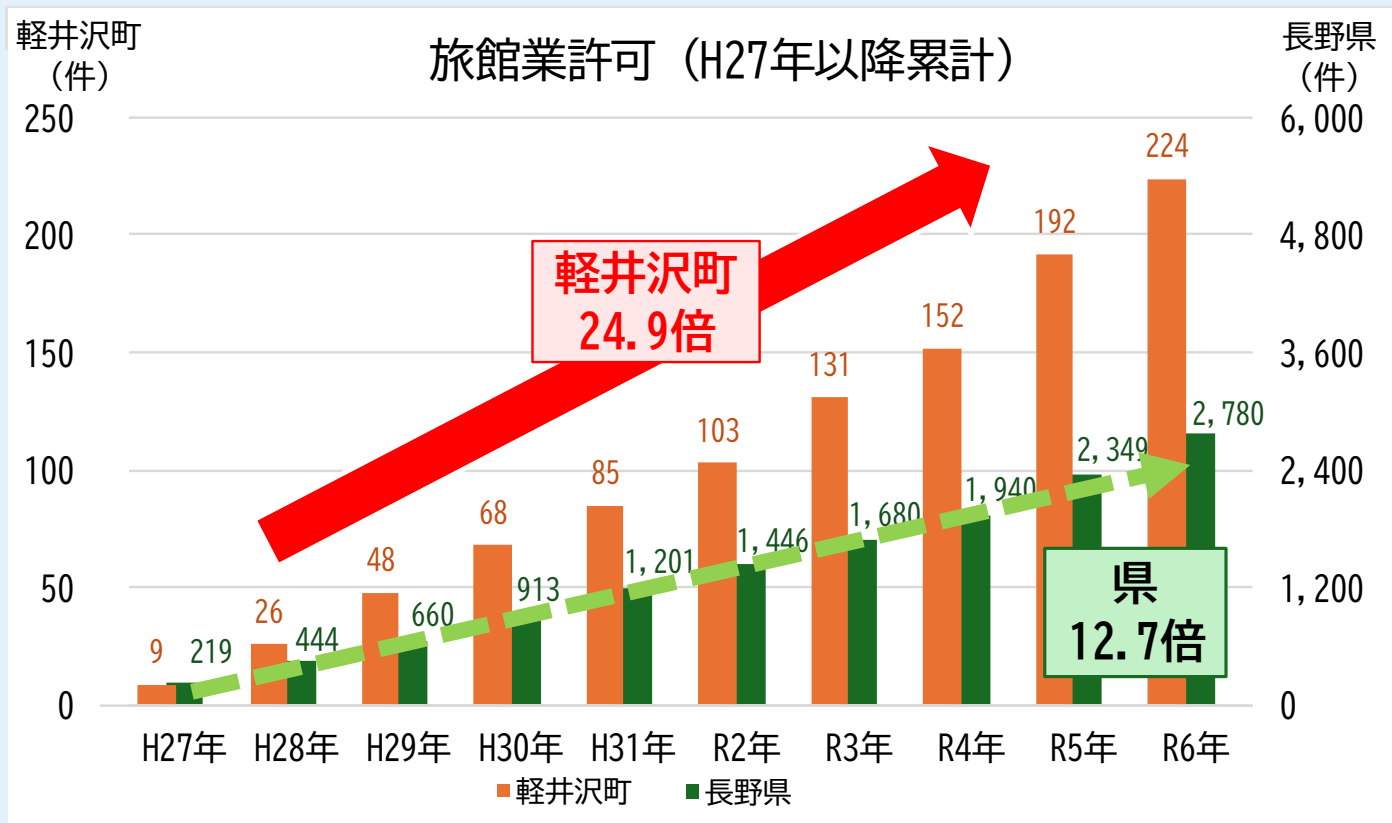
松本市：生活衛生施設データ（R8.1時点）

その他：長野県食品・生活衛生課 旅館業法に基づく許可（R7.11時点）



②直近10年間の推移

- 直近10年間の旅館業営業許可件数をみると、県全体が平成27年値の12.7倍であるのに対し、**軽井沢町は24.9倍**であり、**許可件数が急増**している状況となっています。

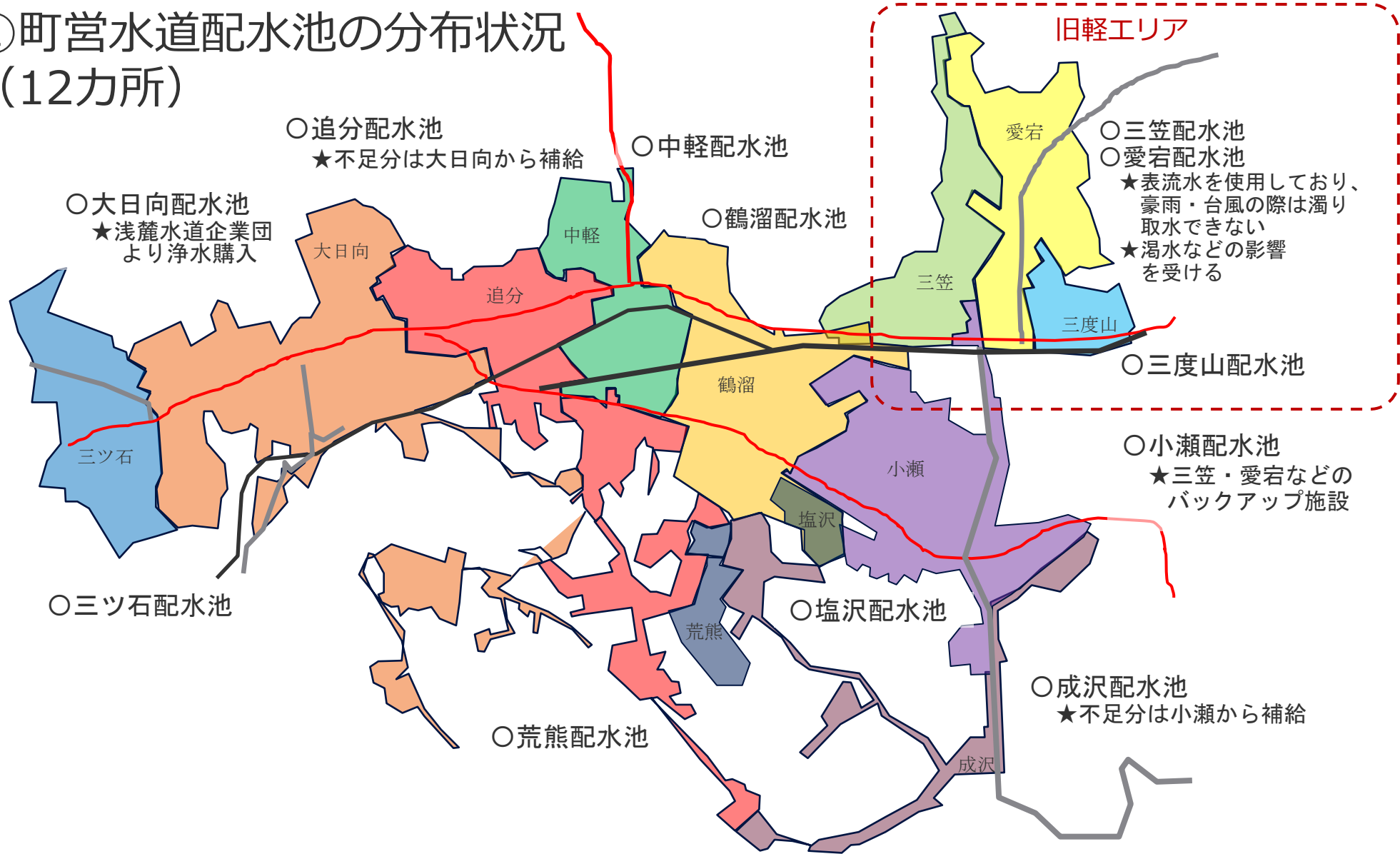


【資料】長野市：営業許可施設（旅館業）（R7.11時点）
 松本市：生活衛生施設データ（R8.1時点）
 その他：長野県食品・生活衛生課 旅館業法に基づく許可（R7.11時点）



2-3 繁忙期における水需要について①

①町営水道配水池の分布状況 (12カ所)

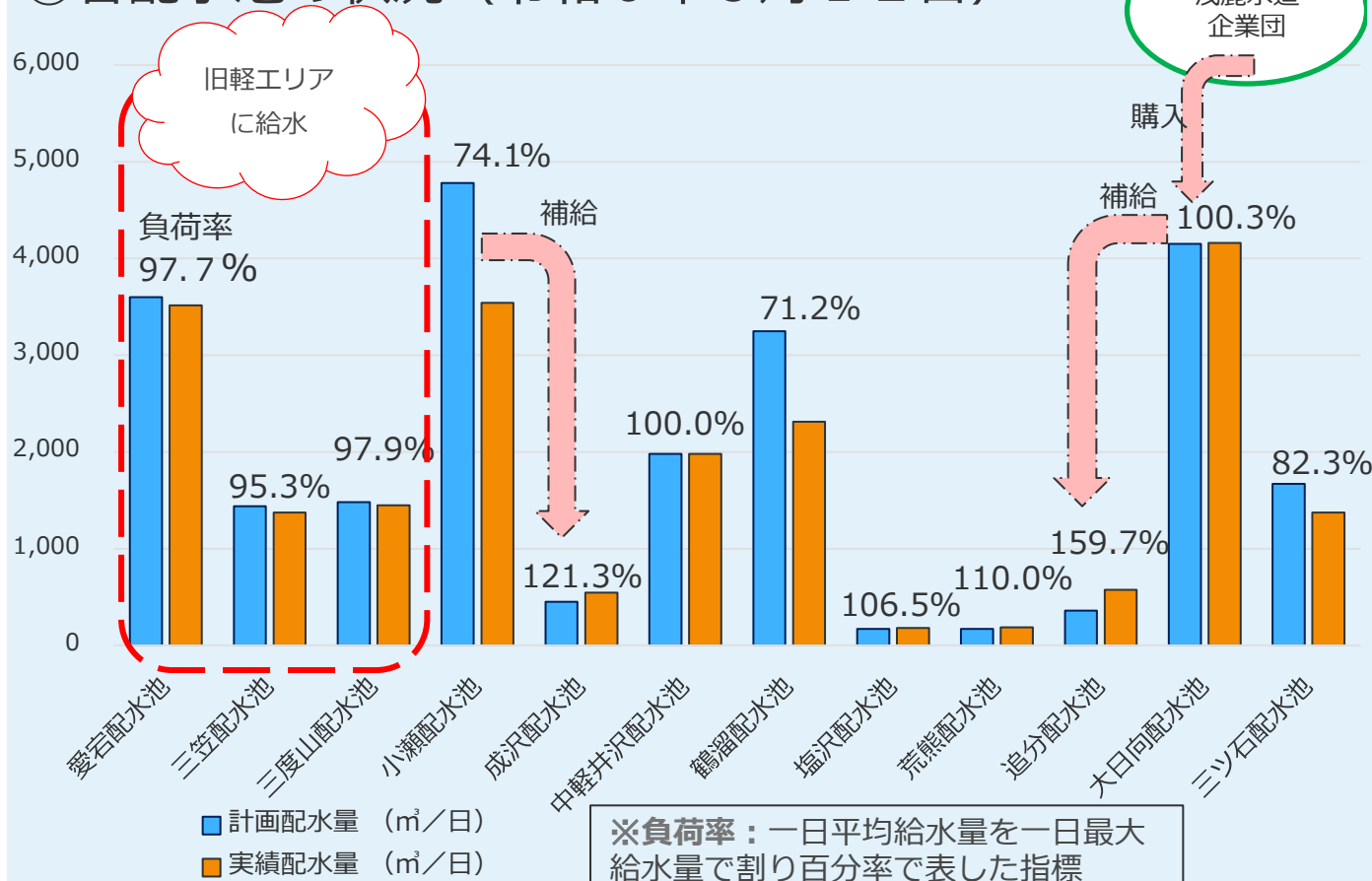




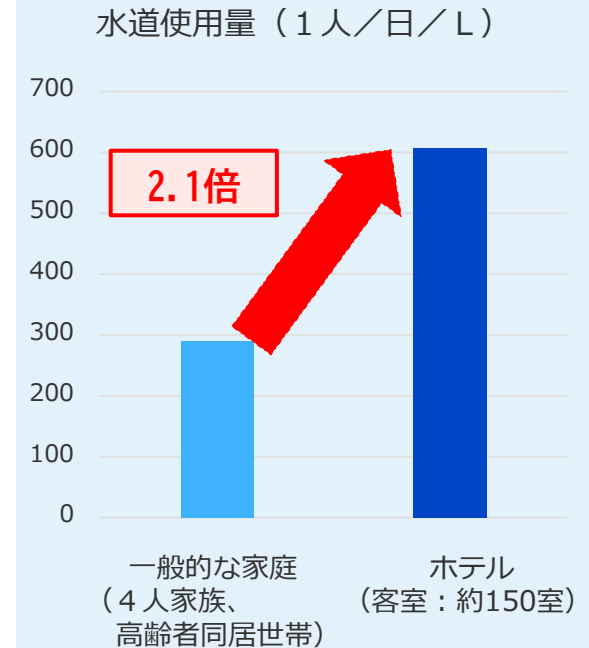
2-3 繁忙期における水需要について②③

- 繁忙期（GW及びお盆）における各配水池の状況は、水源水量に余裕が無く、中には負荷率※が100%を超えている配水池が見られます。
- 水道使用量は施設の用途により差があり、一般住宅に比べ、ホテルの水道使用量は約2.1倍となっています。

②各配水池の状況（令和6年8月12日）



③用途別水道使用量の比較（7月～8月）





(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
- 世代交代等により別荘の維持が困難となる事例が今後増えることが想定され、戸建住宅以外の一定規模の土地利用転換の増加による、良好な住環境への影響

(2) 繁忙期における水需要への対応

- 水源池の水量確保に対する懸念
- 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、繁忙期には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」として、美しい自然と低層建築物が調和する独自の景観にふさわしい、良好な環境を守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
指行政 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	【公表規定改正の検討】 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を検討 【罰則規定新設の検討】 現行の勧告・公表の他、拘禁刑又は罰金刑を科す改正を検討
都市計画法	特別用途地区の 指定	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指定
	特定用途制限地域の 指定	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指定
	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

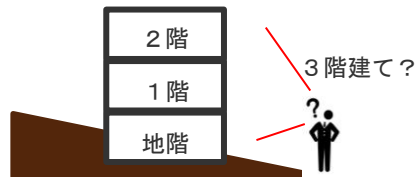
強

3-3 宣言後の自然保護対策要綱の改正について（一部抜粋）



■ 建築物の階数制限（令和8年10月1日施行）

○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。



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

○**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。



■ 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）

○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。戸当たりの敷地面積の**数値**を改正。

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	600㎡/戸	110㎡/戸	150㎡/戸	600㎡/戸	150㎡/戸
	総戸数19戸以下		90㎡/戸	120㎡/戸		120㎡/戸
	総戸数 9戸以下					

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	120㎡/戸		120㎡/戸
	総戸数 9戸以下	600㎡/戸				

■ 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）

○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。

○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。

3-4 計画のロードマップ



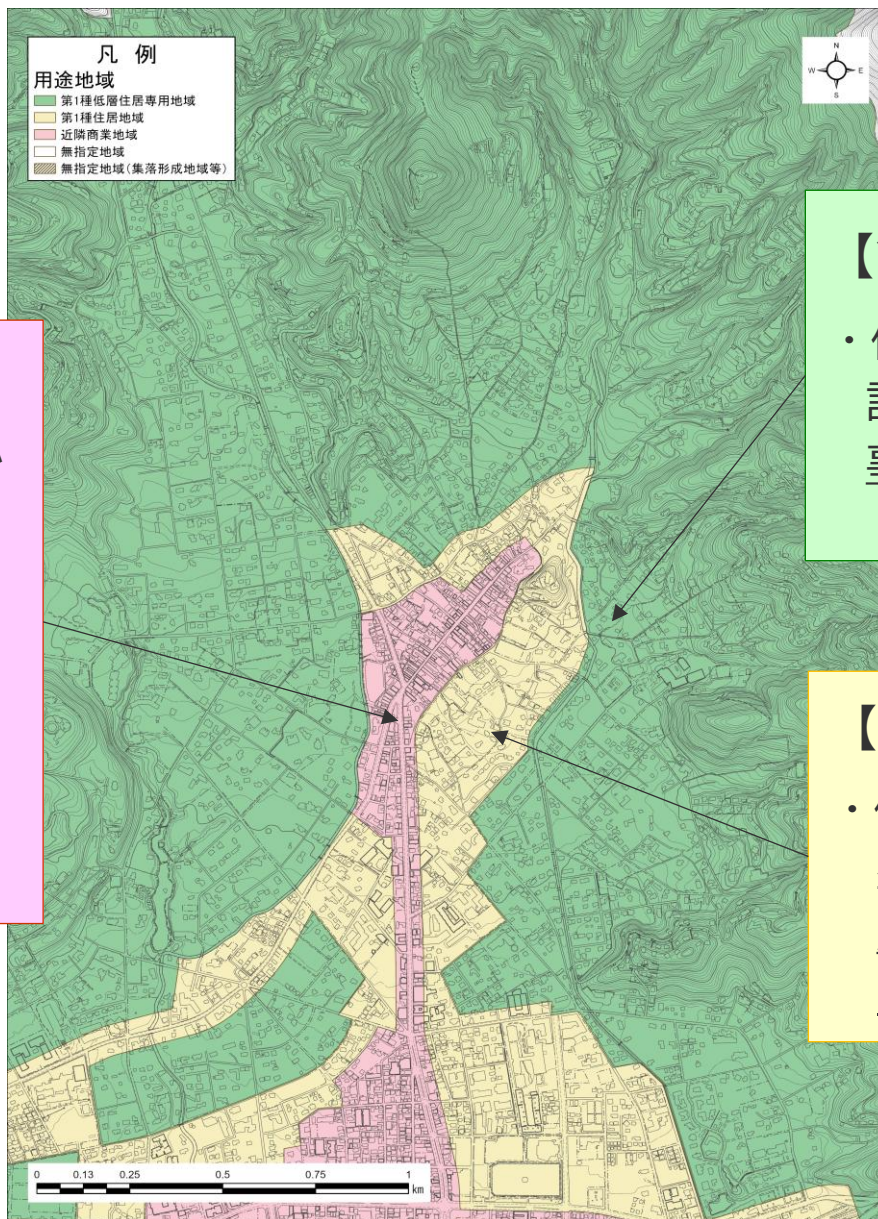
	令和7年度(2025年度)				令和8年度(2026年度)				令和9年度 (2027年度) 以降
	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	
自然保護対策要綱の改正									
自然保護のための 土地利用行為の手續等 に関する条例の改正									
特別用途地区の 指定									
特定用途制限地域の 指定									
用途地域の見直し									
風致地区の見直し									

4 特別用途地区の指定について



4-1 旧軽井沢エリアの現況①

①用途地域の状況



【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



4-1 旧軽井沢エリアの現況②

②建築協定・景観育成住民協定

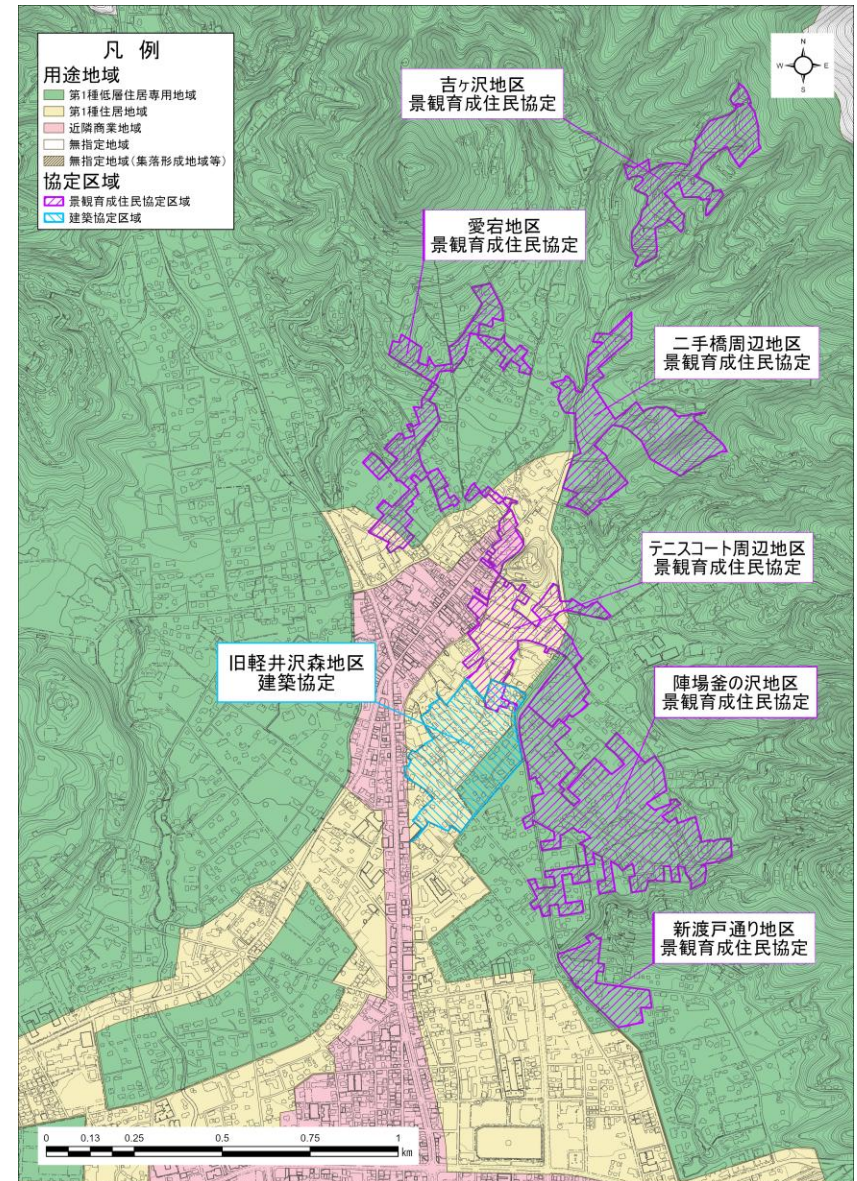
- 前述の用途地域以外にも、建築協定及び景観育成住民協定が締結されており、住民の主導による住環境保全の取り組みが進められています。

■ 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

■ 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





4-2 旧軽井沢エリアにおける特別用途地区の指定①

【旧軽井沢エリアの価値】

- ・日本における別荘文化の発祥地であり、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してきた。
- ・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。
- ・現在においても建築協定・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。

【特別用途地区指定の方向性】

【区域の方向性】

- ・旧軽井沢エリアの中でも、最も古くから別荘地として発展した地域を中心とする。
- ・町都市計画マスタープランにおいて、建築協定や景観協定による別荘環境保全に対する住民の主体的な取り組みを支援する方針が示されていることを踏まえ、既に協定により環境保全の意識醸成が進んでいる区域を基本とし、それらを包含する必要最小限の範囲で設定する。

【規制の方向性】

- ・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



4-2 旧軽井沢エリアにおける特別用途地区の指定②

■ 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るべき場合において、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ることとされています。制限緩和については、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)

【特別用途地区指定の進め方】

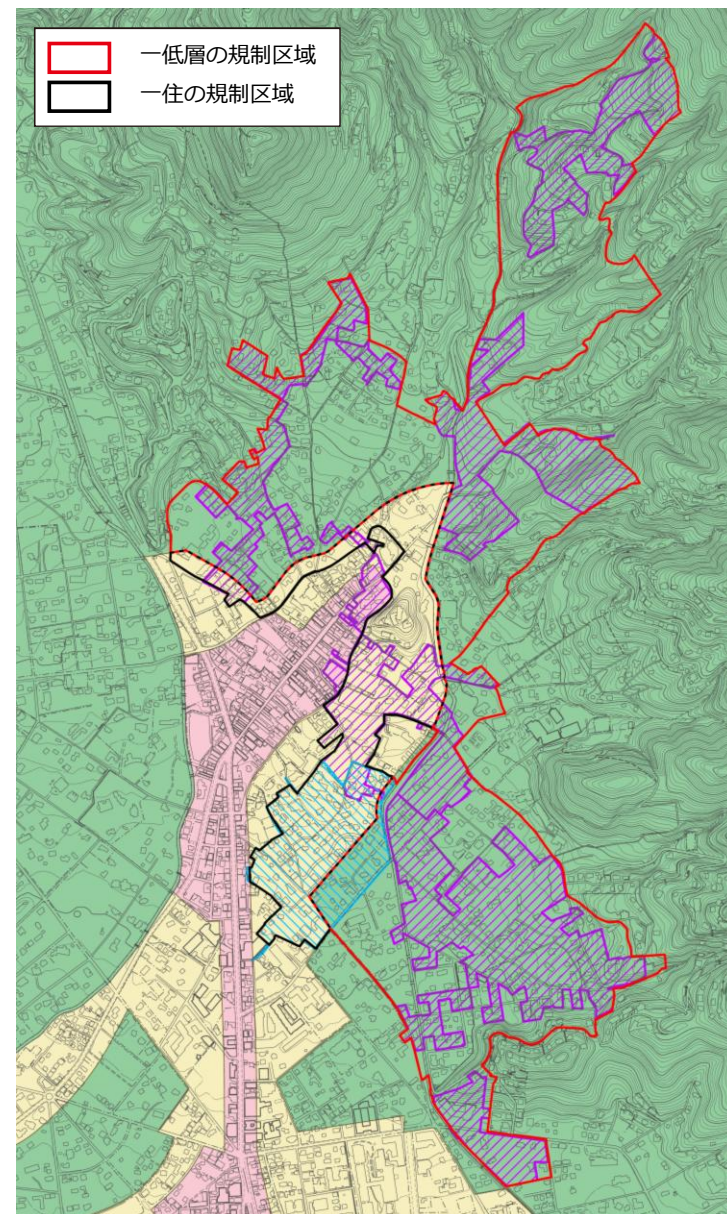
- ・ 規制対象区域及び規制内容の検討
(住民説明会、パブリックコメント、検討委員会)
 - ・ 都市計画審議会による審議
- ▶ 住民意見聴取内容検討
- ▶ 都市計画審議会によるチェック

- ▶ 長野県によるチェック
- ・ 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
- ▶ 議会によるチェック



【区域設定の方針】

- 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、別荘地における環境保全の意識醸成が進んでいる、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。





4-4 特別用途地区の規制内容

- 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 : ×

【建築基準法に基づく用途】

種別	用途の概要
共同住宅	1つの建築物に2以上の住戸があるもので、廊下・階段等の共用部分を有する施設
ホテル又は旅館	旅館業法による「旅館・ホテル営業」、「簡易宿所営業」を営む施設

【参考】 軽井沢町の歴史的背景について



表 明治中期～昭和初期における軽井沢の主な動き

外国人の別荘地居住 (避暑)

国内からの別荘需要の高まり

国内外資本による別荘地開発 (西に拡大)

100年前

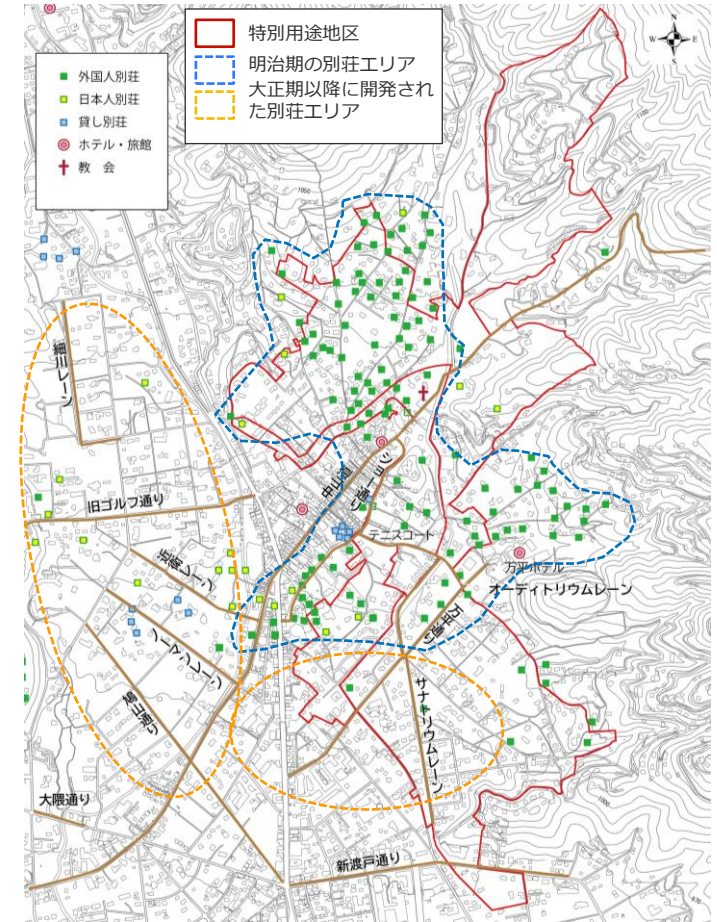
太平洋戦争による疎開

和暦	西暦	主なできごと
明治	19	1886 アレキサンダー・クロフト・ショー宣教師 (イギリス)、避暑で訪問
	21	1888 軽井沢～直江津線開通
	26	1892 日本人初めての別荘が建てられる 横川～軽井沢間開通
	27	1894 万平ホテル開業
	32	1899 外部資本 (鹿島組) による別荘開発始まる
	37	1904 星野温泉開業
	38	1905 日露戦争終結
	39	1906 三笠ホテル開業
	43	1910 8月9日、豪雨災害
	大正	元
4		1916 野沢源次郎、離山付近から三度山まで土地分譲と別荘経営始める (野沢原)
5		1916 財) 軽井沢避暑団設立 近藤長屋 (貸店舗業展開) はじまる
7		1918 堤康次郎による千ヶ滝買収、野沢組事業開始
8		1919 根津嘉一郎が矢ヶ崎山麓の川上操六の所有地を買収
9		1920 軽井沢ゴルフ倶楽部設立
11		1922 軽井沢集會堂建設
12		1923 関東大震災 南軽井沢開発進行 (競馬場、飛行場など)
元		1926 大正15年
16		1941 太平洋戦争始まる。第三人の強制疎開地に指定される 室生犀星 (旧軽井沢)、正宗白鳥 (六本辻) が疎開。堀辰雄定住
昭和	17	1942 軽井沢町と西長倉村が合併し、軽井沢町誕生
	20	1945 三笠ホテルに外務省軽井沢出張所を開設。スイス公使を通じて外交交渉の舞台となる 太平洋戦争終戦 三笠ホテル、ゴルフ場など接収される
	24	1949 上信越国立公園指定 池田・ダレス会談 (万平ホテル)
	26	1951 国際文化観光都市建設法制定

資料：軽井沢町誌 歴史編 (近・現代) より抜粋

明治期に別荘地として開発されてきた旧軽井沢エリアが、今日の軽井沢のイメージを作ってきた「原点」

軽井沢における別荘・ホテルの分布 (1910年)



資料：佐藤大祐・斎藤功「明治大正期の軽井沢における高原避暑地の形成と別荘所有者の変遷」(歴史地理学46-3 (219) 1~20 2004.6) より作成

【参考】 旧軽井沢エリアの現況

(都市計画基礎調査より)



- 旧軽井沢エリアの建物の立地状況をみると、第一種低層住居専用地域では、ほとんどが低層の戸建住宅（別荘）となっており、別荘地の良好な環境が保たれているといえます。

