



軽井沢町の土地利用について（抜粋）

～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 - 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

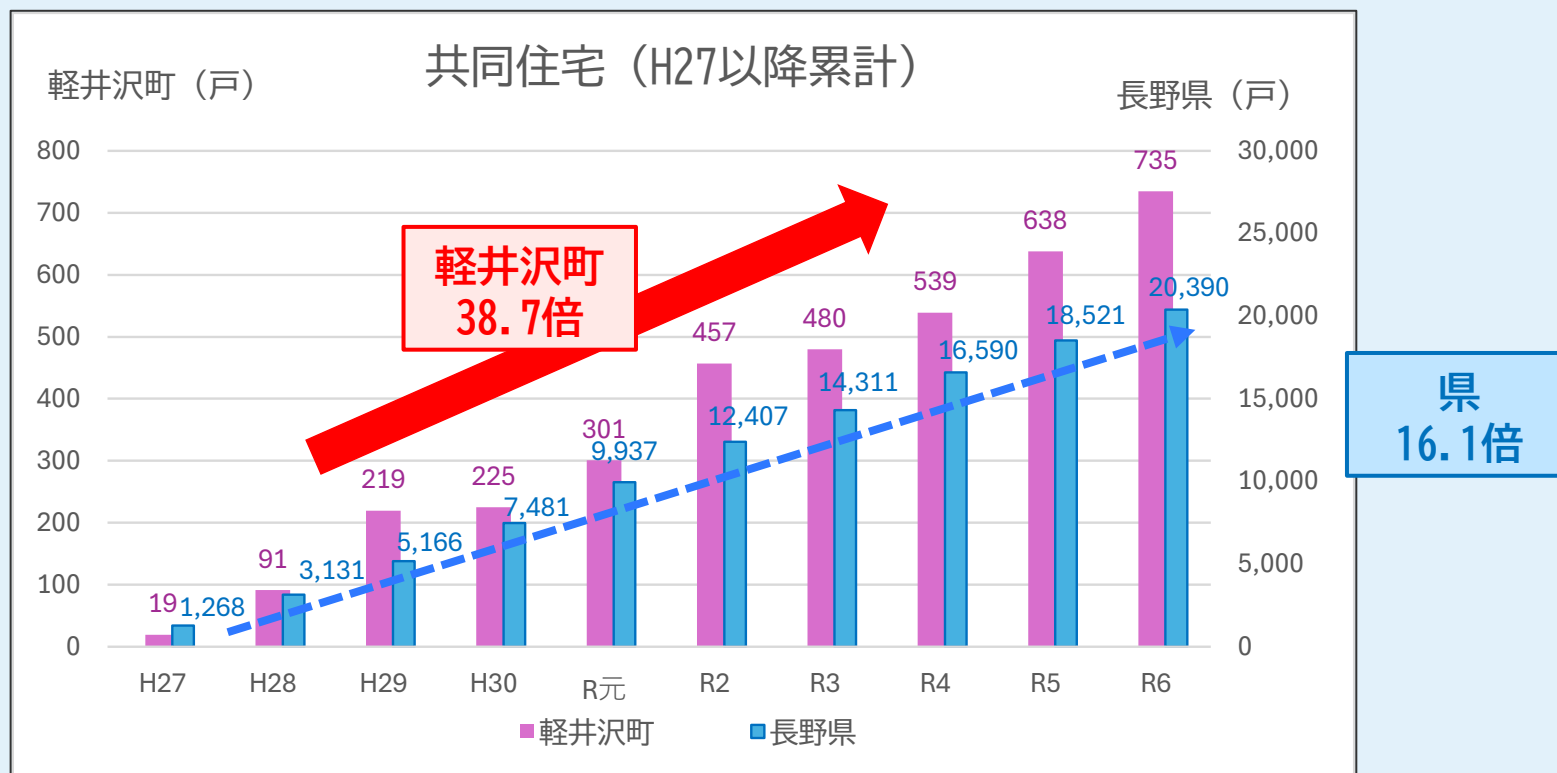
等

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）

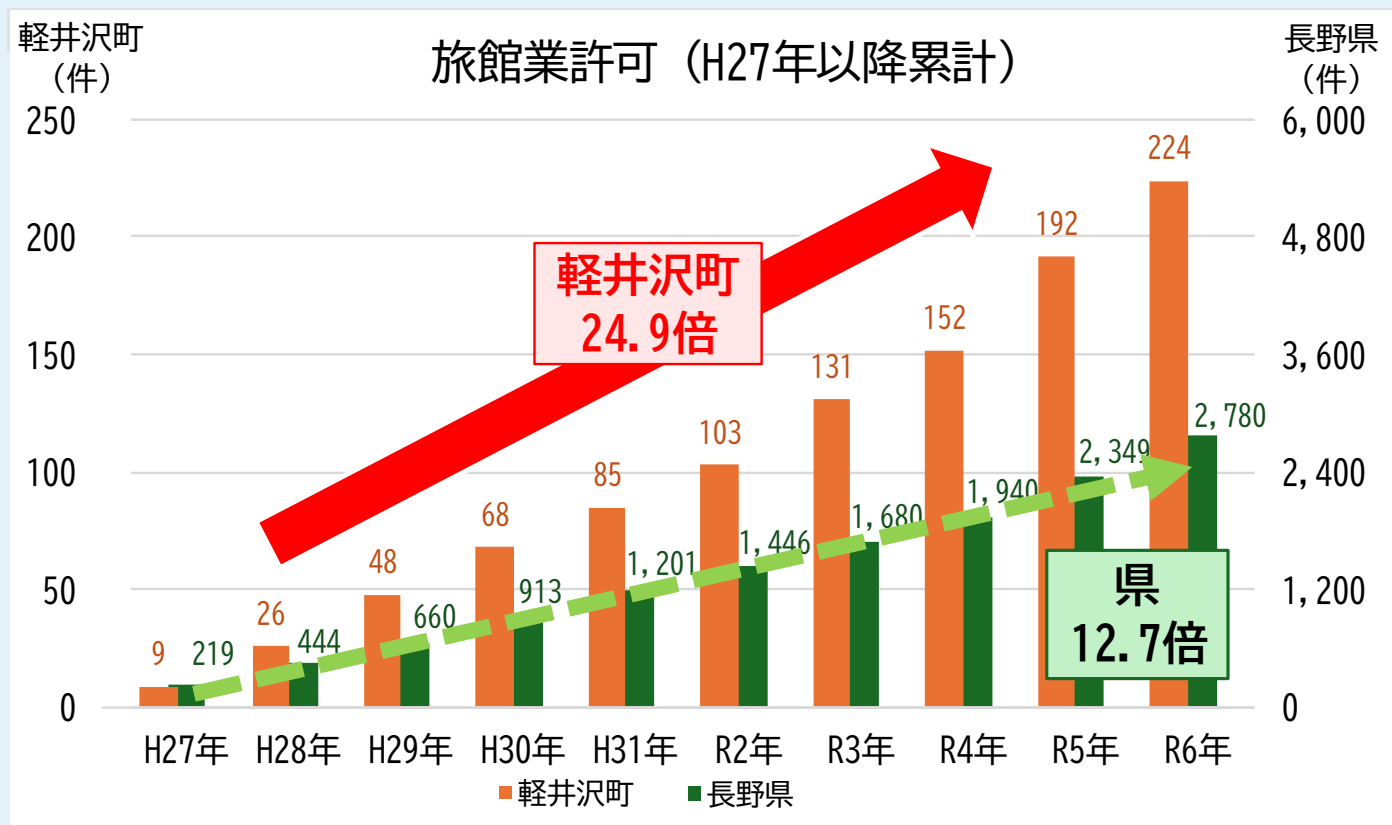
その他：長野県食品・生活衛生課 旅館業法に基づく許可（R7.11時点）

2-2 旅館業法に基づく営業許可件数の動向 ②



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。

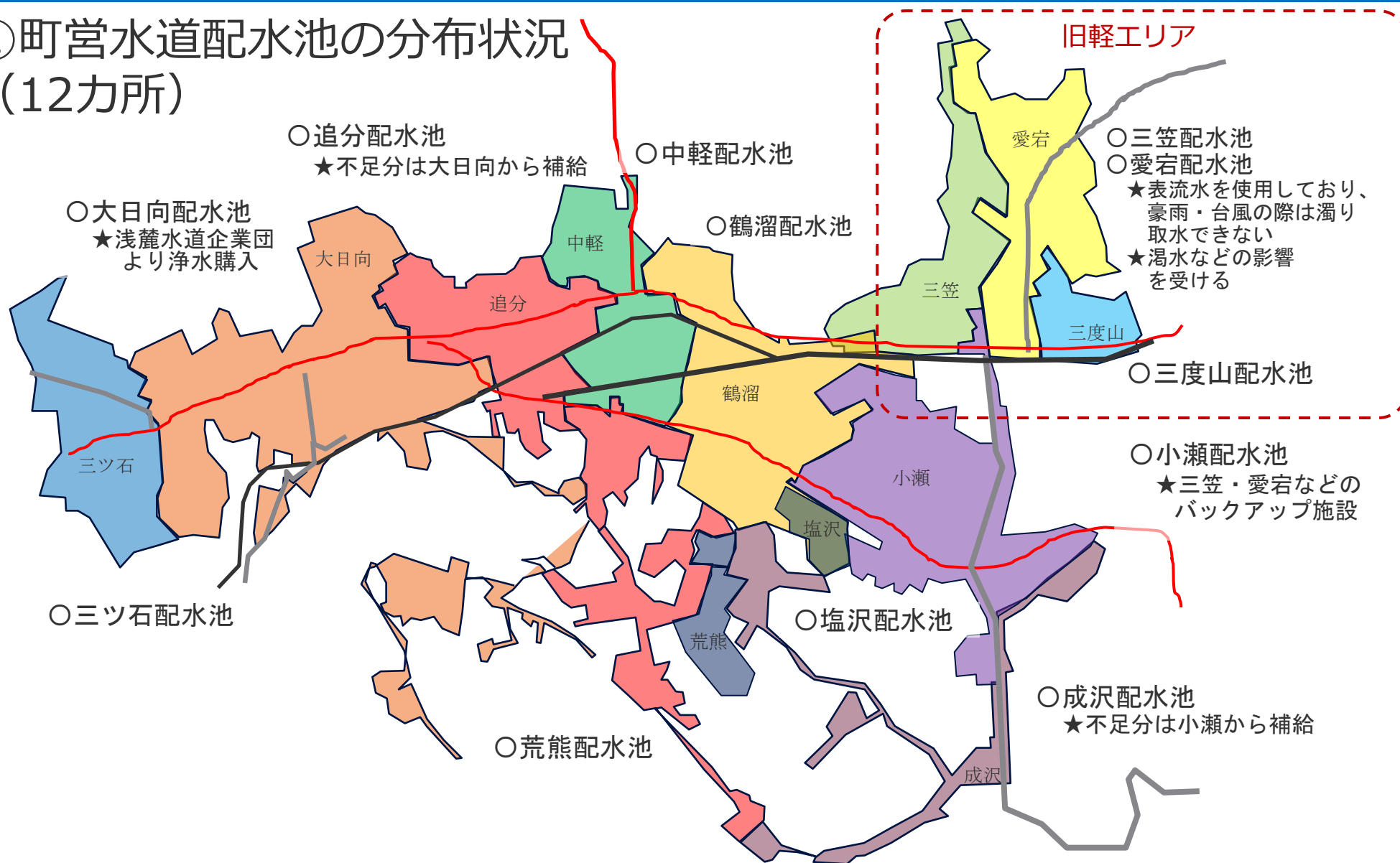


【資料】長野市：営業許可施設（旅館業）（R7.11時点）
松本市：生活衛生施設データ（R8.1時点）
その他：長野県食品・生活衛生課 旅館業法に基づく許可（R7.11時点）

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)

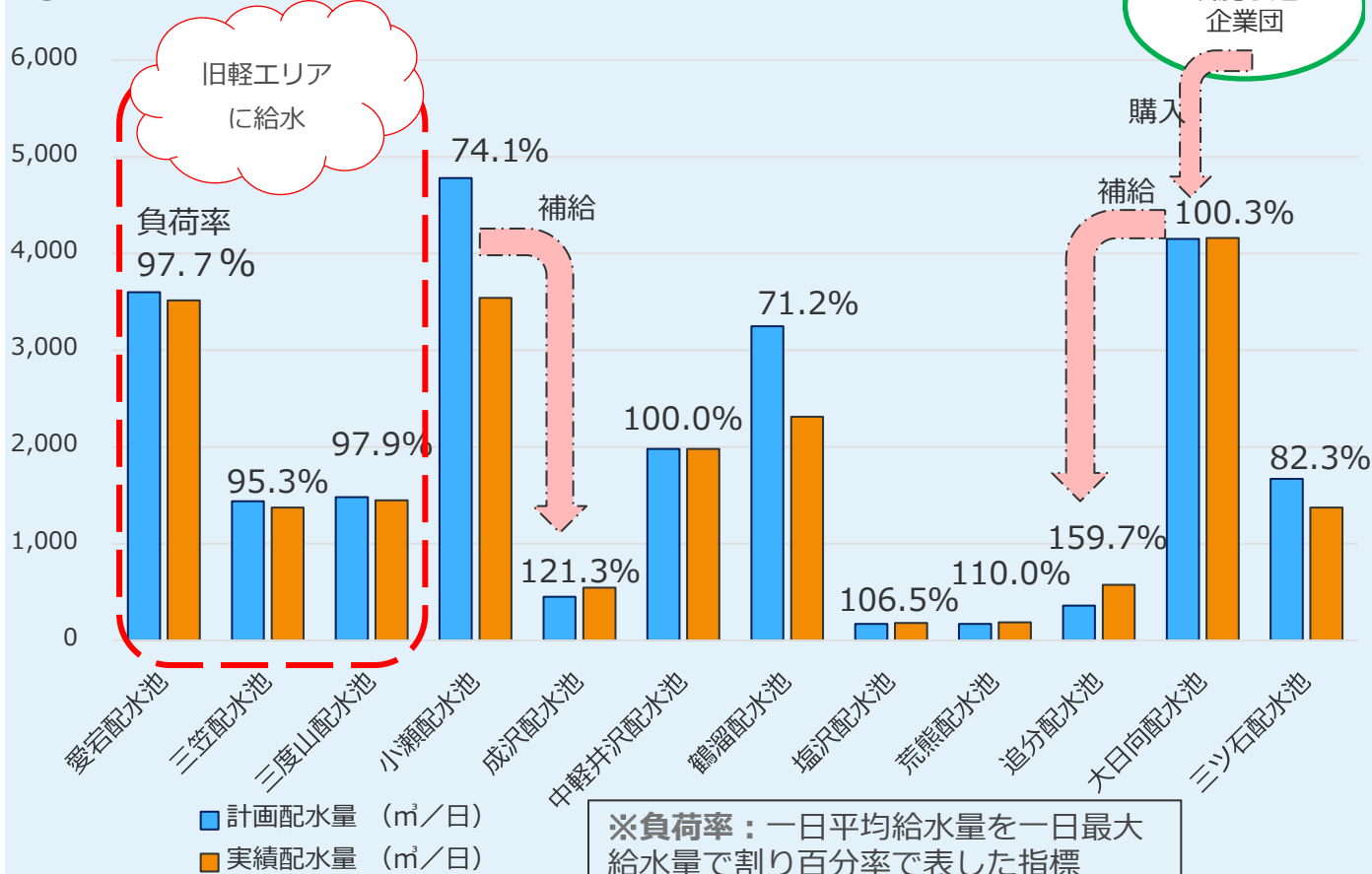


2-3 繁忙期における水需要について②③

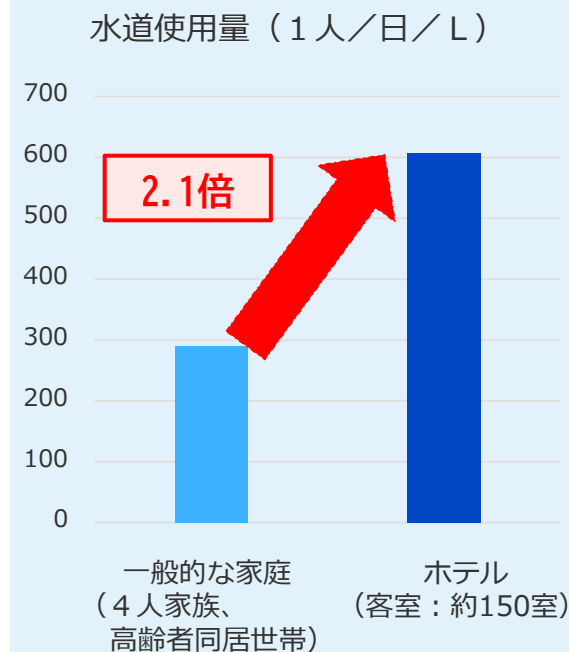


- 繁忙期（GW及びお盆）における各配水池の状況は、水源水量に余裕が無く、中には負荷率※が100%を超えている配水池が見られます。
- 水道使用量は施設の用途により差があり、一般住宅に比べ、ホテルの水道使用量は約2.1倍となっています。

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



3-1 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

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

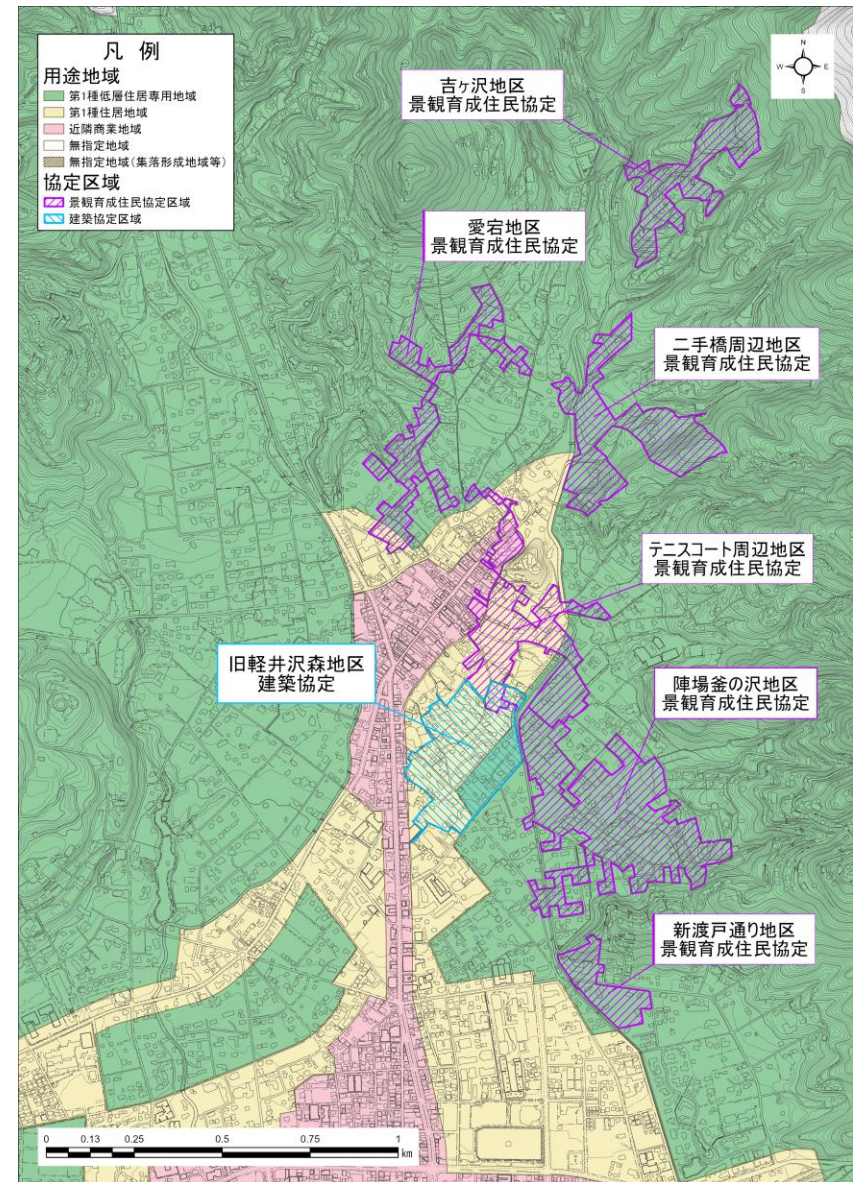
- 前述の用途地域以外にも、建築協定及び景観育成住民協定が締結されており、住民の主導による住環境保全の取り組みが進められています。

■ 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





【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

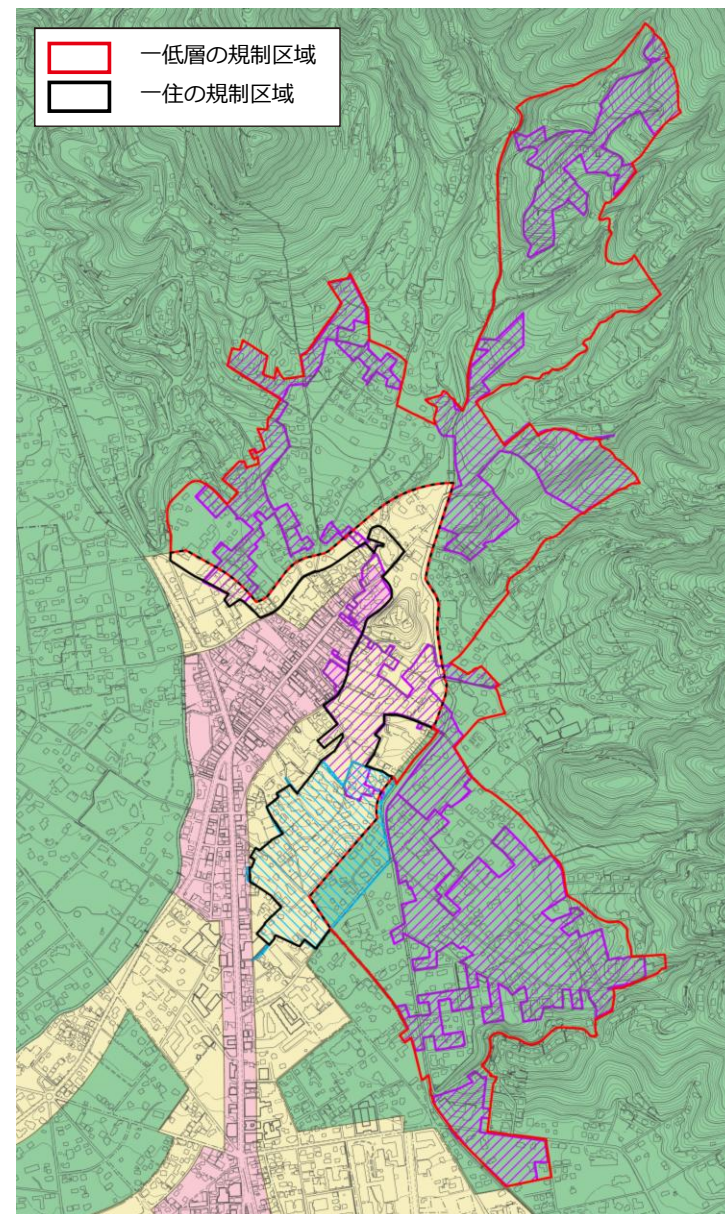


- ・ 県協議・公聴会・縦覧等の手続きを経て
都市計画決定 (町決定) ▶ 長野県によるチェック
- ・ 軽井沢町特別用途地区内における建築物の制限等に関する条例を制定 ▶ 議会によるチェック



【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