

③ 土地利用

C0302 土地利用現況

本町の土地利用現況をみると、行政区域全体では自然的土地利用が 10,785.4ha（69.1％）と約 7 割を占めており、そのうち、山林が 9,972.8ha で最も多くなっている。都市的土地利用は 4,817.6ha（30.9％）で、そのうち、住宅用地が 2,425.5ha で最も多くなっている。

区域別の内訳をみると、非線引き用途地域では住宅用地が 2,256.7ha で最も多く、非線引き用途白地では山林が 1,019.4ha で最も多くなっている。

表 C0302_土地利用現況(区域単位集計表)

区 域 区 分	自然的土地利用					都市的土地利用														合 計	可 住 地	非 可 住 地
	農 地		山 林	水 面	その他 自然 地	宅 地			農 林 漁 業 施 設 用 地	公 益 施 設 用 地	道 路 用 地	交 通 施 設 用 地	公 共 空 地	その他 公 的 施 設 用 地	その他 の 空 地 ①	その他 の 空 地 ②	その他 の 空 地 ③	その他 の 空 地 ④				
	田	畑				住 宅 用 地	商 業 用 地	工 業 用 地														
ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha		
行政区域	181.0	321.3	9,972.8	86.0	224.3	2,425.5	412.3	11.9	0.0	197.4	624.5	40.0	147.3	0.0	891.0	11.5	30.6	25.6	15,603.0	14,070.2	1,532.8	
都市計画区域	181.0	318.4	2,803.6	80.2	219.6	2,414.0	406.5	11.4	0.0	189.2	531.9	40.0	147.3	0.0	891.0	11.5	30.3	25.1	8,301.0	6,882.9	1,418.1	
非線引き用途地域	28.6	105.8	1,784.2	55.9	166.4	2,256.7	382.1	7.0	0.0	170.1	439.3	30.1	141.6	0.0	672.1	1.9	29.1	17.1	6,288.0	5,079.8	1,208.2	
非線引き用途白地	152.4	212.6	1,019.4	24.3	53.2	157.3	24.4	4.4	0.0	19.1	92.6	9.9	5.7	0.0	218.9	9.6	1.2	8.0	2,013.0	1,803.1	209.9	
都市計画区域外	0.0	2.9	7,169.2	5.8	4.7	11.5	5.8	0.5	0.0	8.2	92.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5	7,302.0	7,187.3	114.7	

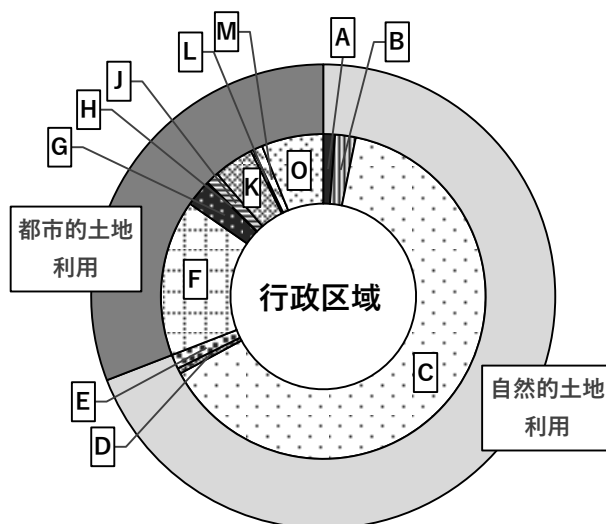
資料：土地課税台帳、住宅地図、航空写真

※非可住地は以下のとおりとする。

「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」のうち、敷地面積が 1 ha 以上の大規模施設用地、「公益施設用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「公共空地」、「その他公的施設用地」、これらのほか、土地利用状況に関係なくすべての工業専用地域

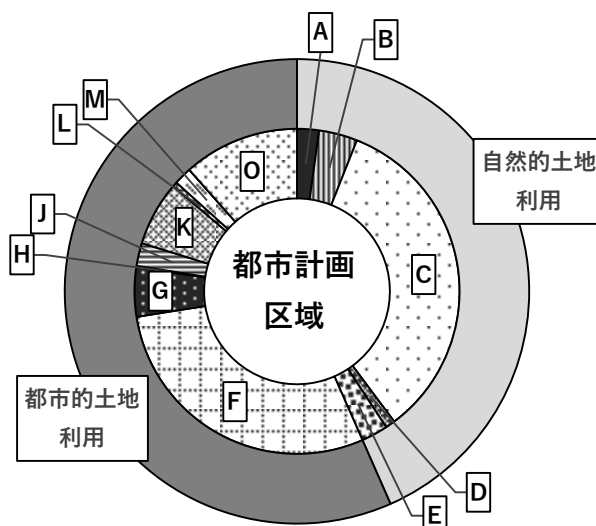
▼ 行政区域

利用区分	面積(ha)	構成比
A－田	181.0	1.2%
B－畑	321.3	2.1%
C－山林	9,972.8	63.9%
D－水面	86.0	0.6%
E－その他自然地	224.3	1.4%
F－住宅用地	2,425.5	15.5%
G－商業用地	412.3	2.6%
H－工業用地	11.9	0.1%
I－農林漁業施設用地	0.0	0.0%
J－公益施設用地	197.4	1.3%
K－道路用地	624.5	4.0%
L－交通施設用地	40.0	0.3%
M－公共空地	147.3	0.9%
N－その他公益施設用地	0.0	0.0%
O－その他の空地	958.7	6.1%
合 計	15,603.0	100.0%



▼ 都市計画区域

利用区分	面積(ha)	構成比
A－田	181.0	2.2%
B－畑	318.4	3.8%
C－山林	2,803.6	33.8%
D－水面	80.2	1.0%
E－その他自然地	219.6	2.6%
F－住宅用地	2,414.0	29.1%
G－商業用地	406.5	4.9%
H－工業用地	11.4	0.1%
I－農林漁業施設用地	0.0	0.0%
J－公益施設用地	189.2	2.3%
K－道路用地	531.9	6.4%
L－交通施設用地	40.0	0.5%
M－公共空地	147.3	1.8%
N－その他公益施設用地	0.0	0.0%
O－その他の空地	957.9	11.5%
合 計	8,301.0	100.0%



▼ 非線引き用途地域

利用区分	面積(ha)	構成比
A－田	28.6	0.5%
B－畑	105.8	1.7%
C－山林	1,784.2	28.4%
D－水面	55.9	0.9%
E－その他自然地	166.4	2.6%
F－住宅用地	2,256.7	35.9%
G－商業用地	382.1	6.1%
H－工業用地	7.0	0.1%
I－農林漁業施設用地	0.0	0.0%
J－公益施設用地	170.1	2.7%
K－道路用地	439.3	7.0%
L－交通施設用地	30.1	0.5%
M－公共空地	141.6	2.3%
N－その他公益施設用地	0.0	0.0%
O－その他の空地	720.2	11.5%
合 計	6,288.0	100.0%

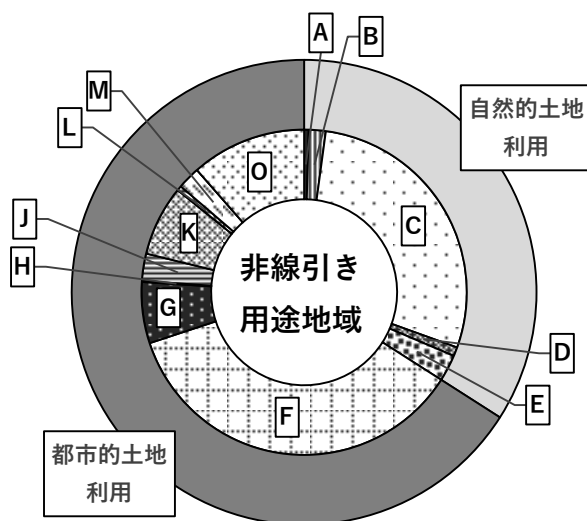


図 区域別土地利用面積・構成比

C0304 宅地開発状況

本町の宅地開発状況をみると、令和2年度（2020年度）から令和6年度（2024年度）までの5年間ににおける開発許可は、都市計画区域全体で45件（491,402㎡）となっている。

用途別では、住宅用地が36件（379,940㎡）と最も多く、全体の約8割を占めている。また、商業用地は8件（106,072㎡）、公益施設用地は1件（5,390㎡）となっている。

区域別では、非線引き用途地域が41件（410,785㎡）、非線引き用途白地が4件（80,617㎡）となっており、用途地域内での開発が多くなっている。

表 C0304_宅地開発状況(集計表)

区域	年度	住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		その他	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
		件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡
非線引き用途地域	令和2年	4	22,587	1	4,209	0	0	0	0	0	0
	令和3年	6	96,669	3	32,231	0	0	0	0	0	0
	令和4年	5	31,430	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和5年	9	95,158	2	22,484	0	0	1	5,390	0	0
	令和6年	10	100,627	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	34	346,471	6	58,924	0	0	1	5,390	0	0
非線引き用途白地	令和2年	1	30,040	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和3年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和4年	0	0	2	47,148	0	0	0	0	0	0
	令和5年	1	3,429	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和6年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	2	33,469	2	47,148	0	0	0	0	0	0
都市計画区域	令和2年	5	52,627	1	4,209	0	0	0	0	0	0
	令和3年	6	96,669	3	32,231	0	0	0	0	0	0
	令和4年	5	31,430	2	47,148	0	0	0	0	0	0
	令和5年	10	98,587	2	22,484	0	0	1	5,390	0	0
	令和6年	10	100,627	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	36	379,940	8	106,072	0	0	1	5,390	0	0

資料：開発台帳(開発許可申請)(令和2年4月1日～令和7年3月31日)

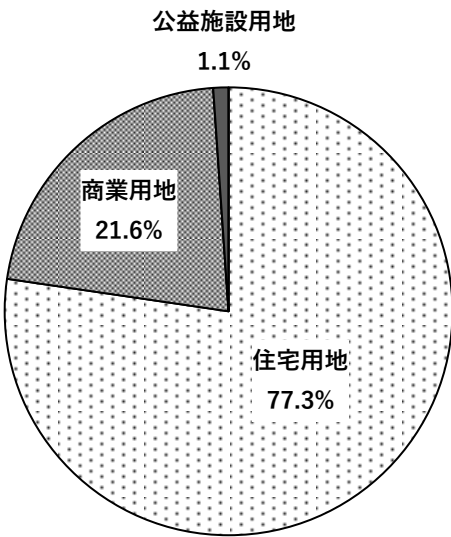


図 用途別開発許可面積の割合

資料：開発台帳(開発許可申請)(令和2年4月1日～令和7年3月31日)

C0305 農地転用状況

本町の農地転用状況をみると、令和２年度（2020年度）から令和６年度（2024年度）までの５年間ににおける農地転用は、都市計画区域全体で179件（転用面積149,711㎡）となっている。

用途別では、住宅用地が135件（転用面積107,840㎡）と最も多く、全体の約7割を占めている。また、工業用地は16件（転用面積15,497㎡）、その他は28件（転用面積26,375㎡）となっている。

区域別では、非線引き用途地域が145件（転用面積120,106㎡）、非線引き用途白地が34件（転用面積29,605㎡）となっており、用途地域内での農地転用が多くなっている。

表 C0305_農地転用状況(集計表)

区域区分	転用用地	住 宅 用 地		工 業 用 地		公 共 用 地		そ の 他		合 計		前年末の 農地面積
		件 数	面 積	件 数	面 積	件 数	面 積	件 数	面 積	件 数	面 積	
		件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	
非線引き用途地域	令和2年	7	4,969	3	568	0	0	1	2,501	11	8,038	1,510,206
	令和3年	31	22,583	1	2,213	0	0	3	4,739	35	29,535	1,502,168
	令和4年	28	29,699	4	1,741	0	0	4	3,575	36	35,014	1,472,633
	令和5年	23	18,754	0	0	0	0	3	1,815	26	20,569	1,437,619
	令和6年	25	14,053	4	7,309	0	0	8	5,588	37	26,950	1,417,050
	合 計	114	90,058	12	11,831	0	0	19	18,218	145	120,106	
非線引き用途白地	令和2年	1	325	0	0	0	0	0	0	1	325	3,975,705
	令和3年	8	7,349	0	0	0	0	1	671	9	8,020	3,975,380
	令和4年	7	4,490	1	2,165	0	0	0	0	8	6,655	3,967,360
	令和5年	1	671	1	500	0	0	8	7,486	10	8,657	3,960,705
	令和6年	4	4,947	2	1,001	0	0	0	0	6	5,948	3,952,048
	合 計	21	17,782	4	3,666	0	0	9	8,157	34	29,605	
都市計画区域	令和2年	8	5,294	3	568	0	0	1	2,501	12	8,363	5,485,911
	令和3年	39	29,932	1	2,213	0	0	4	5,410	44	37,555	5,477,548
	令和4年	35	34,189	5	3,906	0	0	4	3,575	44	41,669	5,439,993
	令和5年	24	19,425	1	500	0	0	11	9,301	36	29,226	5,398,324
	令和6年	29	19,000	6	8,310	0	0	8	5,588	43	32,898	5,369,098
	合 計	135	107,840	16	15,497	0	0	28	26,375	179	149,711	

資料：農地法第４条・第５条許可申請一覧表(令和２年４月１日～令和７年３月３１日)

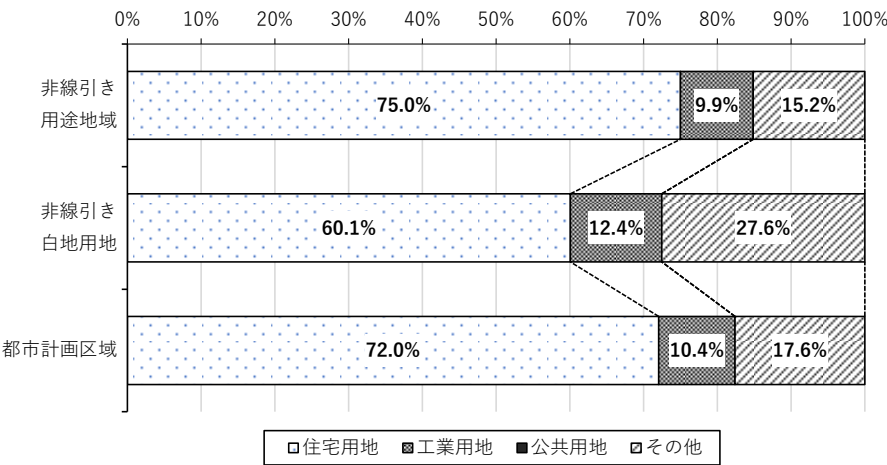


図 用途別農地転用面積の割合

資料：農地法第４条・第５条許可申請一覧表(令和２年４月１日～令和７年３月３１日)

C0307 新築動向

本町の新築動向をみると、令和２年度（2020 年度）から令和 6 年度（2024 年度）までの 5 年間ににおける新築件数は、住宅 2,285 件、商業施設 107 件、工業施設 2 件、公共施設 14 件、その他 12 件、合計 2,420 件であり、特に住宅の新築が多くなっている。

住宅の新築件数を地区別にみると、非線引き用途地域内の大字長倉で 1,281 件と最も多く、次いで大字軽井沢 390 件、大字追分 283 件となっており、用途地域に新築が集中している状況がみられる。

表 C0307_新築動向（年度別集計表）

年度	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
令和2年	395	503,606	16	27,122	0	0	4	7,683	0	0
令和3年	523	518,148	19	43,484	1	2,788	3	1,722	0	0
令和4年	487	511,058	31	35,898	0	0	3	10,508	4	5,186
令和5年	402	421,858	16	136,488	1	1,419	3	5,350	2	1,675
令和6年	478	535,375	25	29,109	0	0	1	1,363	6	4,927
合計	2,285	2,490,045	107	272,101	2	4,207	14	26,626	12	11,788

資料：建築確認申請・景観届出一覧(令和２年４月１日～令和７年３月３１日)

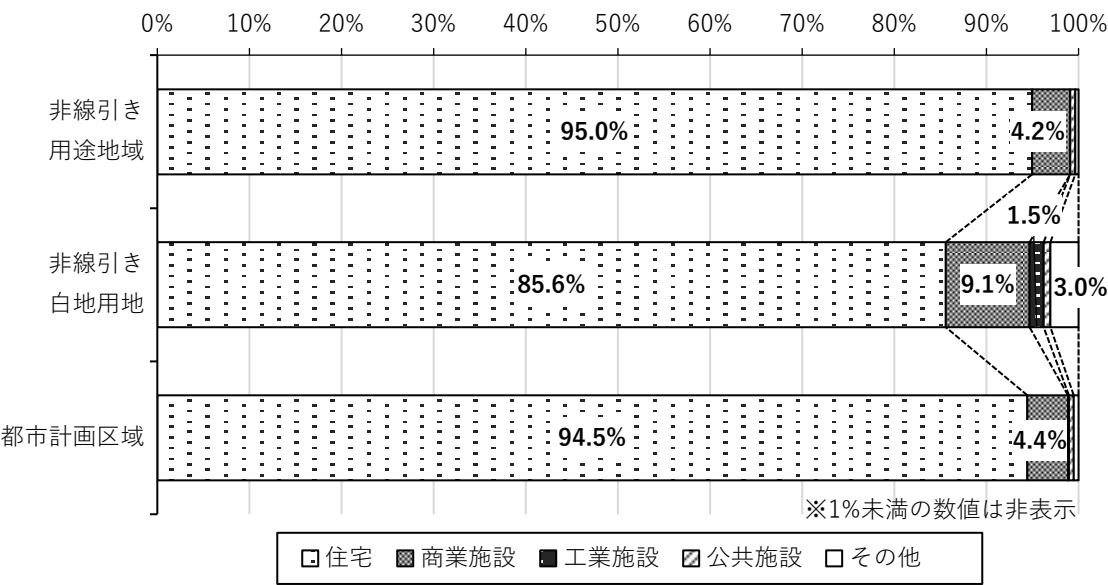


図 用途別新築建物件数の割合

資料：建築確認申請・景観届出一覧(令和２年４月１日～令和７年３月３１日)

表 C0307_新築動向(地区別集計表)

地区	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
	件	m	件	m	件	m	件	m	件	m
大字峠町	1	2,154	0	0	0	0	0	0	0	0
大字軽井沢	390	535,148	16	150,426	0	0	3	4,337	1	1,208
軽井沢	3	1,060	1	507	0	0	0	0	0	0
大字長倉	1,281	1,384,868	54	83,911	0	0	5	7,159	1	951
中軽井沢	12	3,784	1	61	0	0	0	0	0	0
大字追分	283	262,636	16	20,845	0	0	3	7,586	4	3,856
大字荒地	175	171,477	1	507	0	0	0	0	2	1,449
大字茂沢	2	2,541	0	0	0	0	0	0	0	0
軽井沢東	21	6,595	6	3,183	0	0	1	661	0	0
非線引き用途地域 合計	2,168	2,370,263	95	259,440	0	0	12	19,743	8	7,464
大字長倉	17	14,577	0	0	0	0	0	0	0	0
大字追分	35	37,446	2	3,771	0	0	0	0	2	2,291
大字荒地	56	55,125	10	8,890	2	4,207	1	2,918	2	2,033
大字茂沢	5	5,946	0	0	0	0	0	0	0	0
非線引き用途白地 合計	113	113,094	12	12,661	2	4,207	1	2,918	4	4,324
都市計画区域 合計	2,281	2,483,357	107	272,101	2	4,207	13	22,661	12	11,788
大字軽井沢	0	0	0	0	0	0	1	3,964	0	0
大字長倉	4	6,688	0	0	0	0	0	0	0	0
都市計画区域外 合計	4	6,688	0	0	0	0	1	3,964	0	0
合計	2,285	2,490,045	107	272,101	2	4,207	14	26,625	12	11,788

資料：建築確認申請・景観届出一覧(令和2年4月1日～令和7年3月31日)

C0308 条例・協定

本町では、長野県条例及び町条例により、景観、自然環境、建築行為等に関する多様な土地利用規制が設けられている。特に、自然保護対策要綱、景観条例、風致地区内の建築規制等により、自然環境及び景観の保全に配慮した土地利用誘導が行われている。

また、旧軽井沢地区や追分地区を中心に、建築協定や景観育成住民協定が締結されており、建築物の用途、形態、色彩等について地域主体によるルールが定められている。

これらの取組により、本町特有の住環境や景観の維持が図られている。

表 C0308_条例・協定(調書)：都市計画に関する条例・要綱

名 称	公布・決定年月日		面積 ha	決定主体	適用区域	概 要	期 限	備 考
	当 初	最 終						
屋外広告物条例	H5. 10. 18	R7. 3. 21	－	長野県	長野県	屋外広告物の規定に基づき、屋外広告物の設置、維持並びに屋外広告物の規制に関する必要な事項を定めた条例	－	
都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	H16. 3. 29	R3. 12. 20	－	長野県	長野県	開発許可等の基準に関し必要な事項を定めた条例	－	
長野県景観条例	H4. 3. 19	R4. 10. 20	－	長野県	長野県	景観法の規定に基づき景観計画の策定、行為の規制、景観重要建造物等の指定等及び景観資産の指定に必要な事項を定めた条例	－	
県営住宅等に関する条例	S35. 10. 13	R4. 12. 26	－	長野県	長野県	公営住宅法及び住宅地区改良法並びに地方自治法の規定に基づき、県営住宅等の設置及びその管理等に関し必要な事項を定めた条例	－	
長野県福祉のまちづくり条例	H7. 3. 30	H27. 12. 17	－	長野県	長野県	福祉のまちづくりに関し、県、市町村、県民及び事業者の責務の明確化及び不特定かつ多数の者の利用する施設における整備基準を定めた条例	－	
長野県建築基準条例	S46. 7. 13	R6. 3. 21	－	長野県	長野県	建築基準法第39条、第40条、第43条第3項、第56条の2及び第107条の規定により、災害危険区域の指定及び同区域内における建築物の制限、建築物の敷地又は構造に関する制限の付加、建築物の敷地と道路との関係についての制限の付加並びに日影による中高層の建築物の高さの制限に関し必要な事項を定めた条例	－	
軽井沢国際親善文化観光都市計画審議会条例	H12. 4. 1	R7. 4. 1	－	軽井沢町	軽井沢町	軽井沢国際親善文化観光都市計画審議会を設置する	－	
軽井沢町の自然保護対策要綱	S47. 10. 1	R7. 8. 28	－	軽井沢町	軽井沢町	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必要な事項を定める	－	
軽井沢町公共下水道条例	H4. 4. 1	R6. 3. 29	－	軽井沢町	軽井沢町	下水道法及びその他の法令で定めるもののほか、公共下水道の設置、維持その他の管理及び使用に関し必要な事項を定める	－	
軽井沢町地区計画等の案の作成手続に関する条例	H14. 9. 27	H22. 6. 25	－	軽井沢町	軽井沢町	地区計画等の案の内容となるべき事項の提示、意見の提出及び申出の方法等について定める	－	
軽井沢町建築協定条例	H14. 9. 27	－	－	軽井沢町	軽井沢町	建築物に関する協定の実施に関し、必要な事項を定める	－	
軽井沢町都市公園条例	H17. 9. 29	R7. 3. 28	－	軽井沢町	軽井沢町	軽井沢町都市公園の設置及び管理等に関し必要な事項を定める	－	
軽井沢町営駐車場条例	H17. 9. 29	R7. 3. 28	－	軽井沢町	軽井沢町	道路交通の円滑化を図り、もって講習の便利に資するため、軽井沢町営駐車場を設置し、その管理及び運営に関し必要な事項を定める	－	
軽井沢町まちづくり基本条例	H19. 6. 22	R6. 3. 29	－	軽井沢町	軽井沢町	軽井沢町にかかわるすべての人の協働と連携のもと、軽井沢町が目指すまちづくりの進め方を明らかにするとともに、自らの担うべき役割と責任を自覚し、まちづくりを進めることを決意し、まちづくり基本条例を制定する	－	
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	H22. 6. 25	R2. 6. 12	－	軽井沢町	軽井沢町	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休養地としてのまちづくりに寄与することを目的とする	－	
軽井沢町高齢者、障害者等の移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例	H25. 3. 22	－	－	軽井沢町	軽井沢町	軽井沢町高齢者、障害者等の移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める	－	
軽井沢町町道の構造の技術的基準等を定める条例	H25. 3. 22	R7. 3. 28	－	軽井沢町	軽井沢町	町道を新設し、又は改築する場合における道路の構造の一般的技術を定める	－	
軽井沢町風致地区内における建築等の規制に関する条例	H27. 3. 20	－	－	軽井沢町	軽井沢町	風致地区内における建築等の規制に関し必要な事項を定める	－	

資料：長野県・軽井沢町例規集(令和7年3月31日時点)

表 C0308_建築協定・緑地協定等(調書)

通し番号	協定の名称	決定年月日	期 限	協定の内容	備 考
1	旧軽井沢森地区建築協定	R5.10.27	10年間	建築物に関する建築協定（敷地、位置、構造、用途、意匠及び建築設備）	
2	歴史と文学の里・追分宿まちづくり協定	H10.6.20	-	景観の基準（建物の色彩、形状、広告物の配置等）、環境の基準、その他の基準	
3	軽井沢町旧軽井沢二手橋周辺地区景観育成住民協定	R4.3.8	-	建ぺい率・容積率、一戸建て専用住宅に限る、建物の色彩、樹木の伐採、舗装の種類、敷地境界、照明、騒音	
4	軽井沢町旧軽井沢新渡戸通り地区景観育成住民協定	R4.3.8	-	建ぺい率・容積率、一戸建て専用住宅に限る、建物の色彩、樹木の伐採、舗装の種類、敷地境界、照明、騒音	
5	軽井沢町旧軽井沢愛宕地区景観育成住民協定	R4.3.8	-	建ぺい率・容積率、一戸建て専用住宅に限る、建物の色彩、樹木の伐採、舗装の種類、敷地境界、照明、騒音	
6	軽井沢町旧軽井沢陣場釜の沢地区景観育成住民協定	R4.3.8	-	建ぺい率・容積率、一戸建て専用住宅に限る、建物の色彩、樹木の伐採、舗装の種類、敷地境界、照明、騒音	
7	軽井沢町旧軽井沢テニスコート周辺地区景観育成住民協定	R4.8.9	-	建ぺい率・容積率、一戸建て専用住宅に限る、建物の色彩、樹木の伐採、舗装の種類、敷地境界、照明、騒音	
8	追分啓明別荘地景観育成住民協定	R6.5.22	-	建ぺい率・容積率、一戸建て専用住宅に限る、建物の色彩、樹木の伐採、舗装の種類、敷地境界、照明、騒音	
9	追分1000m林道国有林隣接地区景観育成住民協定	R6.7.23	-	建ぺい率・容積率、一戸建て専用住宅に限る、建物の色彩、樹木の伐採、舗装の種類、敷地境界、照明、騒音	
10	吉ヶ沢地区景観育成住民協定	R6.8.22	-	建ぺい率・容積率、一戸建て専用住宅に限る、建物の色彩、樹木の伐採、舗装の種類、敷地境界、照明、騒音	

資料：軽井沢町地域整備課資料(令和7年3月31日時点)

表 C0308_地区計画等(調書)

通し番号	地区名	決定年月日	地区計画の内容	備 考
1	軽井沢駅前地区計画	H10.9.1	1 区域の整備・開発及び保全の方針 ①地区計画の目標 ②土地利用の方針 ③地区施設の整備の方針 ④建築物等の整備の方針 2 地区整備計画 ①建築物等の用途の制限 ②建築物の壁面の位置の制限（隣地0.5m） ③建築物等の形態又は意匠の制限 ④かき又はさくの構造の制限	都市計画法第12条の5第1項地区

資料：軽井沢町地域整備課資料(令和7年3月31日時点)

表 C0308_地域地区(用途地域)(調書)

指定区域外 用途地域	用途地域別面積（ha）														備 考
	総面積	住居専用 第1種低層 地域	住居専用 第2種低層 地域	住居専用 第1種中高層 地域	住居専用 第2種中高層 地域	第1種住居 地域	第2種住居 地域	準住居 地域	田園住居 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	
2,013.0	6,288.0	5,026.3	—	—	—	1,157.7	—	—	—	104.0	—	—	—	—	用途地域決定年月日 当初決定 S30. 5. 16 変 更 S60. 12. 10（商・工業系） 変 更 H 8. 4. 1（住居系） 変 更 H17. 4. 1（住居系） 変 更 R 7. 3. 21（住居系） 最終決定 R 7. 3. 21

資料：軽井沢町地域整備課資料(令和7年3月31日時点)

表 C0308_地域地区(風致地区)(調書)

風致地区名称	風致地区別面積（ha）							備 考
	指定年月日	最終決定年月日	小 計	第1種	第2種	第3種	第4種	
雲場川	S30.5.16	S30.5.16	68.7	64.0	4.7	-	-	用途地域と重複指定（一低、一住、近商）
離山	S30.5.16	S30.5.16	46.5	40.5	6.0	-	-	用途地域と重複指定（一低、一住）
湯川	S30.5.16	S30.5.16	39.7	21.6	18.1	-	-	用途地域と重複指定（一低、一住）
熊沢	S30.5.16	S30.5.16	29.0	29.0	-	-	-	用途地域と重複指定（一低、一住）
合計			183.9	155.1	28.8			

資料：軽井沢町地域整備課資料(令和7年3月31日時点)