

# 軽井沢町の開発経緯とマンション建設の現状に関する研究

1G03J021-6 大嶋雄介

OSHIMA Yusuke

軽井沢町では 2001 年「マンション軽井沢メソッド宣言」が、2005 年には「軽井沢まちなみメソッド宣言」が発表された。これらは 1990 年代後半から相次いでいるマンション建設に対して新たな規制を示したものである。このような規制が出された背景として、本研究では軽井沢町の歴史の特殊性に着目した。開発行為及び行政による指導の歴史調査を行い、その経緯を明らかにする。そしてマンション建設の現状調査を行い、現在町内に建つマンションの概要を明らかにする。

Key Words : 軽井沢、マンション、保養地、バブル崩壊

## 1. 研究の背景と目的

全国的な不況の流れにも関わらず 1990 年代後半から軽井沢町では不動産開発が活況で別荘、マンションの建設が目立つ。これは主にバブル崩壊後の地価の下落と新幹線開通による首都圏への時間距離の短縮が大きな要因である。県外業者も別荘分譲や商業施設の開発に乗り出し、新規建築確認申請も年々増加を続けている。不動産需要高まりの要因がそり多くの建築物が新たに建てられ、新たに人々が移り住み、更に不動産需要が高まるという構図が軽井沢町に生まれ、そのような中多くのマンションが建設された。

そして 2001 年 12 月、町は「このままマンション建設が続けば軽井沢の良質な別荘環境は壊れてしまう」として、軽井沢の良質な別荘環境を守るため「マンション軽井沢メソッド宣言」を発表した。2005 年 12 月にはこの理念を更に推し進めるものとして「軽井沢まちなみメソッド宣言」を発表した。

ではなぜマンション建設に規制を設ける必要があるのか、言い換えればなぜ軽井沢町にマンションはふさわしくないのか。この根本的な疑問が本研究の出発点である。本研究では軽井沢町の歴史の特殊性に着目し、歴史調査を行うことで現在に至るまでの開発の経緯を明らかにする。そして現在のマンション建設の調査を行いその概要を明らかにする。

## 2. 研究の方法

本研究ではまず文献による軽井沢町の開発行為及び行政の取り組みの歴史を調査する。軽井沢町は明治期より避暑地として発展し、行政も独自の指導を

行ってきたという他の地域にはない歴史を持つことから、その特徴を把握することには大きな意味がある。開発の概要とその社会的背景、行政による取り組みの経緯とそこから見えてくるまちづくりの方向性、そして開発行為と行政による取り組みの関係性と問題点を明らかにする。そして現在町内に敷かれている規制について整理しそれらの項目から行政側の意図を読み取る。

マンション建設の現状調査については、不動産需要高まりの大きなきっかけといえる長野新幹線が開通した 1997 年以降に建てられたマンションすべてを調査対象とする。書類の閲覧や現地調査を行い、用途地域区分、建築規制の達成度、建築主や施工業者の特徴、宣言によるマンション建設への影響度、その他の特徴を把握する。

以上 2 つの調査を踏まえ開発経緯とマンション建設の現状との関連性など新たに見えてきたことについて最終的に考察し、自分なりの意見を述べる。

本研究の流れを次の図 1 に示す。

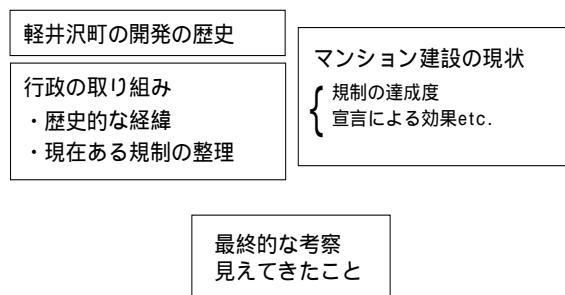


図 1 本研究の流れ

### 3 . 既存研究

「マンション軽井沢メソッド宣言」「軽井沢まちなみメソッド宣言」から問題を提起し軽井沢町のマンション建設をとりあげた研究はまだない。参考研究として、「国立から景観問題を考える マンション・景観問題をめぐる各地の事例」<sup>1)</sup>では全国のマンション問題のひとつとして現在の軽井沢町におけるマンション論争を紹介している。その中で、軽井沢には歴史的に別荘民と地元住民という構図があり、両者の間で開発行為や景観維持に対し意識の差があることを指摘している。「リゾート都市・地域整備における規制・誘導 - その法制度上の問題点 - 」<sup>2)</sup>では軽井沢町が独自に定めている規制「軽井沢町の自然保護対策要綱」の概要を紹介し、その有効性を高く評価し、開発に対するコンセプトが長い時間をかけ関係者の間に浸透していると述べている。

### 4 . 開発の歴史

軽井沢町の開発の歴史は時代により方向性が大きく異なり時代によって区分することができる。その区分を以下のキーワードで考えてみた。

明治～大正初期：「外国人」「別荘」「質素」「簡素」

軽井沢町は明治初期より宣教師を中心とした多くの外国人が別荘を構え夏季を過ごすようになり、外国人主導の街が形成されていった。彼らの目的はあくまで避暑・保養であり、暮らしぶりは非常に質素なもので、簡素な別荘に住み散歩やハイキングを楽しんでいた。

大正中期～終戦：「外部資本」「大型開発」「土地買収」「別荘分譲」「高級化」

大正に入ってから大々的な土地買収と区画整理、別荘分譲が行われた。これまで人の住んでいなかった地区に道路が作られレジャー施設やゴルフ場が建設された。政界、財界人の大型別荘が多く作られ高級別荘地としての知名度を上げる一方、分譲により比較的安価に別荘を購入できるようになり中流階級の人々も別荘を持ち始めた。

戦後～バブル期：「外部資本」「土地買収」「別荘分譲」「高級化」「大衆化」「観光」「レジャー」「ブランド化」

戦後の復興の時期に合わせて軽井沢町は特別法「軽井沢国際親善文化観光都市建設法」の制定を受ける。米軍演習地建設を町民一体となった反対運動で撤回させ、スキー場・スケート場の建設によりウ

インタースポーツのメッカとなり、皇太子と美智子様様の軽井沢ロマンスの効果でテニスブームが訪れ、観光地、別荘地としてのブランドを確立する。高度経済成長期以降数万㎡という別荘地分譲が次々に行われ、1990年代初めまで別荘数は順調に伸び続けた。バブル期には地価が高騰しマンションが相次いで建設され1億円を超えるマンションも次々と売れた。

バブル崩壊後～：「開発の停滞」「不動産の再需要」

バブル崩壊後地価は大幅に下落しこれまで増加し続けていた別荘建設も一時滞る。バブル崩壊後の数年間はこれまで常に開発が続いていた軽井沢にとっては特殊な時期と言える。しかし新幹線開通を期にまた不動産需要が高まり、マンション・別荘建設が増え現在に至る。

## 5 . 行政の取り組み

### 5 - 1 歴史的な経緯

本項では条例や要領など町が独自で制定したもので都市計画や開発行為に関わるものについて示す。採り上げる目安としては開発の歴史調査の中で名前が挙がったものである。行政による取り組みも以下のように時代で区分して考えてみた。

戦前

戦前は行政の仕組みが現在と大きく異なっていたせいもあると思うが、町による具体的な取り組みは見られなかった。

戦後～バブル期

戦後、観光を核とした都市づくりによって復興を企てるという特別法「軽井沢国際親善文化観光都市建設法」の制定を受ける。1958年には「軽井沢町の善良なる風俗を維持するための条例」が制定され、1972年には町独自の開発行為に対する基準を示した「軽井沢町の自然保護対策要綱」が制定される。高度経済成長の末期に制定されたこの要綱は開発行為に対し法令よりも厳しい規制を敷いており、分譲の最低敷地面積や敷地内の道路面積の上限割合を決めるなど細かく規定し今日まで有効に働いてきた。これらの他には町民憲章や保健休養地 100 年記念宣言などはあるが具体的な取り組みはなく、高度経済成長期からバブル期への別荘数の爆発的増加を考慮すると行政による取り組みは非常に少ないと言える。それに加えて高度経済成長期からバブル期にかけては時代の流れを真正面から受けており、町独自の取り組みでその流れに変化を与えるということは難し

かったのではないかと推測される。

また町の方向性としては 1951 年の観光特別法制定による観光都市建設という姿勢から保養環境維持への方向性の転換が見てとれる。それは自然保護対策要綱などの目的や内容を見ても明らかであるし、条文の中に含まれる軽井沢町自身を指し示す言葉の推移からも明らかである（表 1）。

バブル崩壊後～

国はバブル崩壊後、一律の開発から方針を転換し、地域別整備に重点を置くようになる。都市計画法を大々的に改正し、市町村別マスタープラン策定が義務づけられた。そのような国の方針転換の流れを受け、軽井沢町においても行政のよる取り組みに変化が見られた。まずこれは町独自の取り組みではないが、1992 年に長野県景観条例が制定され軽井沢町は翌年景観形成重点地域に指定された。1993 年制定の

長野県屋外広告物条例においても軽井沢町は特別規制地域に指定され、町の大部分において表示できる広告物に大幅な制限が加えられた。1996 年には用途地域の指定替えが行われ町の大部分が第一種低層住居専用地域に指定された。2000 年には都市計画マスタープランを策定され、2001 年と 2005 年には本研究のきっかけとなった 2 つの宣言が出された他、2003 年には発表の第 4 次軽井沢長期振興計画が発表され、現在はまちづくり条例設置に向けた話し合いがなされている。2000 年以降は町議会においても、まちづくり条例設置について、自然保護対策要綱の条例化の是非、由布院や箱根を参考に特別用途地域指定導入を検討するなど様々な議題について論議が交わされており、まちづくりに対する意識が急速に高まってきたと言える（表 2）。

表 1 行政の取り組み（戦後～バブル期）

名称	目的	内容	軽井沢を表す言葉
軽井沢国際親善文化観光都市建設法（1951）	国際親善と国際文化の交流 文化観光施設の整備を充実 外客の誘致を図り、わが国の 経済復興への寄与	軽井沢国際親善文化観光都市 建設計画の実施	稀に見る高原美 すぐれた保健地 国際親善に貢献した実績
軽井沢町の善良なる風俗維持に関する条例（1958）	町の風俗を醇化 国際親善文化観光都市としての 良い伝統の維持	町長の諮問機関としての 軽井沢町風俗審議会の設置	国際親善文化観光都市
軽井沢町の自然保護対策要綱（1972）	軽井沢のすぐれた自然を保持 明るい健康的な町造り（開発）の推進	開発行為に対する基準の提示 自然保護対策会議の設置	保健聖地 保健観光地
軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱（1976）	善良なる風俗維持に関する条例の 目的達成 町長、事業者、住民および滞在者の 責務を明らかにする よき風俗を守りあげる	深夜営業の禁止、 夜間の静穏保持など 交通安全の保持 公序良俗の保持	保健休養地

表 2 行政の取り組み（バブル崩壊後～）

名称	目的	内容	軽井沢を表す言葉
軽井沢町の自然保護対策要綱取扱要領（1996）	要綱の適性かつ公平な運用 自然環境の保護保全と開発の調和 良質な生活環境の確保	要綱に対する細かい規定	保健聖地
軽井沢町都市計画マスタープラン（2000）	自然とまちとが共生するまちづくり 周辺圏域の観光・交流起点として機能する まちづくり 歴史・文化の継承、住民参加による 快適なまちづくり	土地利用、都市施設、自然環境に関 する都市計画の決定の方針	国際避暑地 保健の聖地 国際保健休養地
マンション軽井沢メソッド宣言（2001）	歴史ある別荘地の環境を守る 事業者に対し、軽井沢の景観にふさわしい 企業責任と高い倫理観を求める	自然保護対策要綱改正による マンションに対する建築規制	日本の財産である良質な別荘環境 豊かな自然と低層建築物が織り成す独 特の景観を築いて来た
軽井沢町建築協定条例（2002）	建築物の利用を増進し、土地の環境を 改善する	都市計画区域内における建築物の 敷地、位置、構造、用途、形態、意匠 又は建築設備に関する基準について 協定の締結が可能	
軽井沢町地区計画等の案の作成手続に関する条例（2002）	住民の合意形成によるまちづくりの促進	住民により地区計画を策定することが でき、対象住民及び土地所有者の半数 の同意により、都市計画上の決定と なる。	
軽井沢まちなみメソッド宣言（2005）	「マンション軽井沢メソッド宣言」の理念 を推し進めて、軽井沢の自然・景観の 保全・育成に取り組む	自然保護対策要綱改正による マンションに対する建築規制 景観育成ガイドラインの策定	歴史と伝統に育まれてきた低層建築物 を基調とする景観

5 - 2 現在ある規制の整理

本項では現在軽井沢町内にある規制について整理する。軽井沢町の規制は基本的に自然保護対策要綱に基づく用途地域区分ごとに決められている。この地域区分について整理したものを以下の表3、図1に示す。

表3 自然保護対策要綱による地域区分

自然保護対策要綱による地域区分	指定地域
保養地域	都市計画法に基づく第一種低層住居専用地域及び用途地域指定のない区域（集落形成区域を除く）
居住地域	都市計画法に基づく第一種住居地域
商業地域	都市計画法に基づく近隣商業地域
集落形成地域	都市計画法に基づく用途地域指定のない区域内の集落形成区域
緩衝地域	居住地域、商業地域、集落形成地域に隣接した保養地域 60m以内の地域

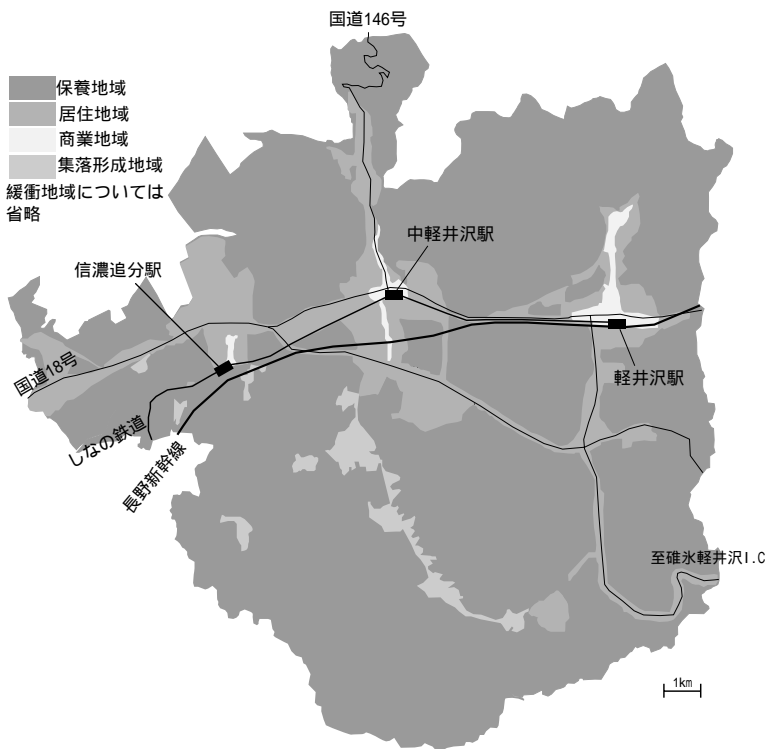


図1 自然保護対策要綱に基づく地域区分図

次の表4に現在軽井沢町にある建築物に関する規制を示す。

表4 建築物に関する主な規制

地域区分	建蔽率	容積率	高さ制限	階数規制
保養地域	20% (30%)	20% (50%)	10m	2階
居住地域	60%	200%	10m	2階
商業地域	80%	200%	13m	3階
集落形成地域	50%	50%	10m	2階
緩衝地域	30%	50%	10m	2階

( )内は都市計画法及び建築基準法による値

次の表5、表6に宣言により新たに示された規制の概要を示す。

表5 「マンション軽井沢メソッド宣言」による規制

地域区分	1戸あたり敷地面積 (敷地面積を戸数で除した面積)		分棟する棟と棟の壁面 後退距離
	19戸以下	20戸以上	
保養地域	600㎡以上	分棟し (1棟の戸数を 19戸以下にする)  110㎡以上 *商業地域はできるだけ	10m以上
居住地域	90㎡以上		5m以上
商業地域	90㎡以上		できるだけ
集落形成地域	90㎡以上		5m以上
緩衝地域	600㎡以上		10m以上

表6 「軽井沢まちなみメソッド宣言」による規制

地域区分	隣地から壁面までの後退距離		
	10戸未満	10戸~20戸	20戸以上
保養地域	2.5m以上	3m以上	10m以上
居住地域	2.5m以上	3m以上	5m以上
商業地域	できるだけ	できるだけ	できるだけ
集落形成地域	2.5m以上	3m以上	5m以上
緩衝地域	2.5m以上	3m以上	10m以上

表5、表6より2つの宣言では共同住宅・集合住宅を対象に、1戸あたり敷地面積、1棟あたり戸数、壁面後退距離というこれまで規制の対象ではなかった項目についても新たな規制を示している。また表4より町では保養地域に法令よりも厳しい規制を敷いていることがわかる。建蔽率・容積率20%ではマンション建設は事実上不可能であり、1戸あたり敷地面積600㎡以上という規制と併せて、町の大部分を占める保養地域にはマンションを建設させないという行政側の意図が見える。なお宣言が出される前には共同住宅・集合住宅に関しては、1戸あたり敷地面積600㎡以上を目安とする規制があったが、この規制を満たした共同住宅の建設は事実上不可能であり、共同住宅に対する建築規制はないに等しいも

のであった。宣言により1戸当たり敷地面積の規制を用途地域ごとに細かく区分することで達成可能な意味のある規制となったと言える。

### 6. マンション建設の現状

対象となるマンションは1997年以降に軽井沢町内に建設されたすべてのマンションである。マンションの定義は2つの宣言の中でなされてはいないが、一般的に考えて、本研究では「一棟の内部をいくつかに仕切りそれぞれが独立した住居である建築物のうち、居住者がその区分面積に応じ所有権を有する

もの」とした。

以下の表7、図2に対象となるマンションの概要とその位置を示す。対象となったマンションは25件であるが建築確認申請を分けて行ったものを考慮すれば事実上は21件である。「サンクタス軽井沢ラ・フォンティーヌ」と「ベルジュール軽井沢」の間にマンション軽井沢メソッド宣言が出され、「THE 軽井沢」と「レーベンリゾシア軽井沢」の間に軽井沢まちなみメソッド宣言が出された。なお項目の中の括弧は規制値、網掛けは自然保護対策要綱による基準を超えている項目である。

表7 マンションの概要

番号	マンション名	地域区分	竣工年月	敷地面積 m <sup>2</sup>	建蔽率 %	容積率 %	階数	総戸数	棟数	1棟あたり 戸数	1戸あたり 敷地面積 m <sup>2</sup>	棟と棟の壁面後退 最小距離 m	隣地からの壁面後退 最小距離 m
1	バセーオ軽井沢	居住地域	1998.6	3406.52	38.82(60)	101.53(200)	3(2)	38	2	15・23	89.65	-	4.5
2	ソフィア軽井沢エルミタージュ	居住地域、緩衝地域	1999.3	4245.11	(*)	(*)	3(2)	48	1	48	88.44	-	2.5
3	ヴィエント旧軽井沢	居住地域	1999.4	2638.09	(*)	(*)	3(2)	29	1	29	90.97	-	4.5
4	サンクタス軽井沢ラ・コルテ	居住地域	1999.6	4674.84	40.76(60)	188.10(200)	3地下1(2)	54	1	54	86.57	-	7.5
5	ゼファラ軽井沢コンフォーション	商業地域、居住地域	2000.7	4705.70	41.60(70.15)	117.54(200)	4(3)	71	1	71	66.28	-	10.5
6	バルファーズ旧軽井沢	商業地域、居住地域	2000.9	4614.94	38.02(70.22)	85.29(200)	3(3)	50	1	50	92.30	-	2.90
7	旧軽井沢三笠ハウス	商業地域	2000.12	972.07	76.50(80)	242.80(200)	4(3)	36	1	36	27.00	-	0.5
8	ソフィア旧軽井沢	居住地域	2001.3	4768.59	45.32(60)	86.85(200)	3地下1(2)	53	1	53	89.97	-	3.5
9	東急リゾートヴィラ旧軽井沢	居住地域	2001.4	6713.50	42.08(60)	81.47(200)	3(2)	65	1	65	103.28	-	2.70
10	ヴィエント軽井沢コリドール	居住地域	2001.12	2996.59	56.39(60)	106.94(200)	3(2)	39	1	39	76.84	-	1.20
11	デュビア軽井沢	居住地域	2001.12	4400.93	57.52(60)	113.89(200)	3(2)	50	1	50	88.02	-	4.5
12	サンクタス軽井沢ラ・フォンティーヌ	居住地域	2002.6	10167.24	33.73(60)	70.48(200)	3地下1(2)	100	3	9-38	101.67	0	1.70
13	ベルジュール軽井沢	居住地域	2003.4	16901.65	41.73(60)	85.30(200)	3地下1(2)	155	4	23-48(19)	109.04(110以上)	0(5以上)	6.5
14	旧軽井沢ヴェルミール鳩山通り	居住地域	2003	4830.66	49.41(60)	76.97(200)	2(2)	44	4	6-16(19)	109.79(110以上)	1.0(5以上)	2.0
15	東急リゾートヴィラ軽井沢グランフェリエA地区	居住地域、緩衝地域	2004.3	3262.41	32.83(44.80)	45.90(124.02)	2(2)	18	2	6-12(19)	192.78(90以上)	3.00(5以上)	3.00
15	東急リゾートヴィラ軽井沢グランフェリエB地区	居住地域、緩衝地域	2004.3	2166.83	47.53(58.87)	52.60(194.40)	2(2)	11	1	11(19)	196.98(90以上)	-	3.00
15	東急リゾートヴィラ軽井沢グランフェリエC地区	緩衝地域	2004.3	2089.04	29.99(30)	42.73(50)	2(2)	10	1	10(19)	208.90(600以上)	-	10.00
16	テラス軽井沢	居住地域	2004.4	5594.08	50.48(60)	86.66(200)	2(2)	49	3	14-19(19)	114.16(110以上)	1.80(5以上)	5.03
17	サンクタスレジデンス軽井沢	居住地域	2006.4	4346.64	49.16(60)	76.88(200)	2地下1(2)	38	2	19・19(19)	114.39(110以上)	1.00(5以上)	5.10
18	THE軽井沢 ラスターガーデン	居住地域	2006.11	2087.98	58.75(60)	78.40(200)	2地下1(2)	15	1	15(19)	139.20(90以上)	-	5.20
18	THE軽井沢 ヴィスタガーデン	居住地域、緩衝地域	2006.11	3027.47	32.63(38.17)	46.01(90.89)	2(2)	15	1	15(19)	201.83(90以上)	-	10.00
19	レーベンリゾシア軽井沢	商業地域	2007.3予定	2375.71	68.53(80)	231.54(200)	3地下1(3)	38	2	19・19(19)	62.52(できるだけ)	1.0(できるだけ)	1.25(できるだけ)
20	グランテラス軽井沢 N棟	居住地域	2007.5予定	2000.47	51.29(60)	106.61(200)	2地下1(2)	16	1	16(19)	125.13(90以上)	-	5.60(5以上)
20	グランテラス軽井沢 S棟	居住地域	2007.5予定	1945.41	58.25(60)	109.82(200)	2地下1(2)	18	1	18(19)	108.18(90以上)	-	5.60(5以上)
21	サンクタスヴィレッジ軽井沢	商業地域	2007.6予定	13982.22	44.97(80)	118.29(200)	3地下1(3)	133	9	9-17(19)	105.13(できるだけ)	3.5(できるだけ)	2.50(できるだけ)

番号は図2のマンション位置図に対応

(\*)資料不足のため調査不可



図2 マンション位置図

容積率、建蔽率、最高高さの規制は宣言に関係なくかなり厳密に守られていることがわかった。階数規制には例外が認められており宣言以前は規制を超えているマンションが多かったが、宣言以後は厳密に守られている。宣言による新たな規制については1棟あたり戸数について宣言の内容が厳密に守られている。自然保護対策要綱はあくまで指導要綱であり事前協議を行えば規制を超える建設も可能であるが、宣言による行政及び事業者の意識の高まりが表れていると言える。

なおほとんどのマンションが軽井沢駅付近の居住地域に集中していた。このことは町内の一部分にマンションが集中していることを問題と捉えるよりも、先の5-2で述べた「保養地域にマンションを建設させない」という行政側の意図が反映されていると考えるほうが妥当である。

またどのマンションにも非常に多くの植栽があった。建物の高さを超える針葉樹で周囲を囲うものや広葉樹で建物自体を見えなくするものがあり、竣工が新しいマンションほど面している通りから建物を見えにくくする傾向が見られた。またすべてのマンションが茶系統の壁面でバルコニーを有していた。

またマンション建設前はテニスコートや駐車場、会社寮などに多く利用されていたことがわかった。もともと広い敷地を有していた場所がほとんどで、表8のように分類すると、複数の住居・別荘の土地を買収し、区画整理が行われたと思われるマンションは25件中4件とあまり見られなかった。また現在町内に建てられているマンションにおいて用地取得の段階で近隣住民から反対運動が起こったということはこれまでなかった。

表8 マンション建設前の利用形態の分類

マンション建設前の利用形態	件数
スポーツ施設	9
駐車場	2
工場	3
共同住宅	3
1件の戸建	4
数件の戸建	4
計25件	

マンションの建設数について考えてみると、長野新幹線の開通からこれまでに建設されたマンションは25件であり、毎年別荘の新規建設が数百件行われている軽井沢町の現状を考えればさして問題となる数とも思えない。建設数で言うとバブル期の方が盛んであった。

## 7. 考察

ここまで開発の経緯とマンション建設の現状について調査し考察を行ってきた。

経緯としては、「高度経済成長期以降の著しい開発保養環境維持への方向転換 バブル好景気 バブル崩壊・開発の停滞 新幹線開通による不動産再需要」という一連の流れを見てとることができた。

マンション建設の現状については、建設数はそれほど多くなく建設に対する住民の反対もなく、保養地域との住み分けができており、どのマンションも比較的よく規制を守り豊富な植栽を有している、という結果が出てきた。

この2つの考察を踏まえ、本研究の出発点である「なぜマンション建設に規制を設ける必要があるのか」という疑問について考えてみると、「バブル崩壊数年後の不動産需要に対し、過去から学び、明確な方針を打ち出し新たな規制を設けることで先手を打ったのではないか」ということが言える。具体的には特に問題点を見出せないマンションに対して新たな規制を設けたのは、マンションという開発の象徴的な建築物を媒体として今後の方向性を示したかったから、という考え方である。

### 参考研究

- 1) 瀬田史彦, 国立から景観問題を考える マンション・景観問題をめぐる各地の事例, 地域開発 No.464 P.37~41
- 2) 高野伸栄, リゾート都市・地域整備における規制・誘導 - その法制度上の問題点 -, 地域開発 No.336 P.28~33
- 3) 高橋正義・十代田朗・羽生冬佳, 戦後復興期の観光関係特別都市建設法の成立と同法制定都市における観光都市計画に関する研究, 都市計画論文集 No.38-3 P.571~576

### 参考文献

- 4) 平成18年度軽井沢の統計
- 5) 軽井沢町町勢要覧2003
- 6) 軽井沢町の自然保護対策要綱
- 7) 軽井沢町議会会議録
- 8) 第4次軽井沢町長期振興計画
- 9) 小林収, 避暑地 軽井沢, 株式会社機
- 10) 軽井沢文化協会, 軽井沢120年, 軽井沢文化協会
- 11) 中山恭成, 軽井沢 町のあゆみ
- 12) 楠本正康, 軽井沢に想う - その歴史と展望, ドメス出版
- 13) 五十嵐敬喜・小川昭雄, 都市計画 利権の構造を超えて, 岩波書店