

特別用途地区指定に関するパブリックコメントの結果について

軽井沢町 総合政策課 まちづくり推進室

旧軽井沢エリアにおける特別用途地区の区域及び規制内容について公表し、パブリックコメントを実施しました。
その結果及び提出されたご意見とこれに対する町の考え方を整理しました。

(1) 意見募集期間

令和8年5月15日（金）～令和8年6月15日（月）

(2) 意見提出件数

70件 [26人（団体含む）]

(3) ご意見と町の考え方

①規制範囲について

No.	属性	ご意見	町の考え方
1	特別用途地区の 「区域内」	今回の特別用途地区の導入は、旧軽井沢地区の自然環境および歴史的景観を保全していく上で、極めて重要かつ意義ある施策であると高く評価申し上げます。その上で、今回の指定案において、軽井沢会集會堂前道路の南側から町営住宅付近一帯が対象区域から除外されていることを懸念しており、下記理由により、当該区域は特別用途地区の対象に含めるべきと考えます。 【理由】 ① 区域設定方針との整合性 町の資料においては、特別用途地区の区域設定にあたり、「建築協定や景観育成住民協定の区域を包含し、一定の面積を有する一体的な区域とする」との方針が示されています。しかしながら、当該区域は、軽井沢会テニスコート、ユニオンチャーチ、集會堂等の歴史的建築群に隣接し、景観的・歴史的にも一体性を有する中核的エリアであるにもかかわらず、一部のみが除外される形となっており、区域の連続性・一体性を損なうものとなっています。当該区域は旧軽井沢の歴史的な中心部に位置しており、区域の中に「空白（ホール）」が生じる形となっている点は、制度設計上も望ましいものではないと考えます。 ② 歴史的・文化的の中核エリアとしての位置付け 軽井沢会テニスコート、ユニオンチャーチ、集會堂はいずれもヴォーリズ設計による歴史的建築物であり、周辺一帯は旧軽井沢の原風景を形成する中核的空間です。また、当該エリア周辺にはブループラーク認定建築物や文化財が多数分布しており、旧軽井沢の文化的価値の集積地であることは明らかなです。このような区域が特別用途地区から除外されることは、制度の趣旨である「歴史と品格ある	当該エリアは旧軽井沢の原風景を形成する一角でもあり、区域の一体性を確保するとともに、将来的な土地利用転換リスクを抑えるため、特別用途地区に含める方向で検討いたします。

		別荘地環境の保全」との関係においても整合的とはいえないと考えます。 ③ 将来的な土地利用転換リスク 当該区域が第一種住居地域として残置される場合、将来的に土地所有者の変更等に伴い、集合住宅等の建設が可能となり、周辺の景観および環境に重大な影響を及ぼす可能性があります。特別用途地区の中にこのような規制の及ばない一画が残存することは、制度の実効性を損なうのみならず、結果として周辺地域の環境保全にも影響を及ぼすリスクがあるものと考えます。	
2	特別用途地区の「区域外」	もっと広域にしてほしい。(私の地域も含めて欲しい)	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。
3	特別用途地区の「区域外」	旧軽井沢地域の「一部地域において」共同住宅及び宿泊施設の建築を制限すると伺いました。規制範囲は「一部地域」に限定せず、広範に指定するのが望ましいと考えます。例えば、私が居住する愛宕山エリアでは、愛宕山山頂周辺の土地が外国人向け不動産会社の仲介で、少なくとも1年以上売りに出ていました（現在売り広告が出ていませんが、理由は不明です）。大規模な開発が可能な土地でしたが、この山頂付近の土地は今回の旧軽井沢地域の「一部地域」の範囲外です。「一部地域」を限定してしまうことで、緑豊かな「範囲外の土地」の開発を防げない可能性があります。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。
4	特別用途地区の「区域外」	住居地域や、緩衝地域を規制してしまうと、土地の有効活用が難しいと思います。	当該区域は、低層戸建て住宅が織りなす独自の景観や静謐で落ち着いた良好な住居環境を維持していくため、特別用途地区の指定を検討しておりますので、ご理解ください。

5	特別用途地区の 「区域内」	私の家は区域内外のちょうど境界付近のようで、地図を見ても明確ではありません。少なくとも、旧三笠ホテル及びその周辺エリアまでは保護の対象とすべきだと思います。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。
6	特別用途地区の 「区域内」	規制範囲は近隣商業地域を含めた旧軽井沢全域とすべきである。旧軽井沢の歴史的、文化的景観は商業地域も住宅地域も一帯となって形成されているのであり、近隣商業地域を規制の範囲外としたのでは景観の破壊を食い止められない。旧軽井沢の近隣商業地域での乱開発こそが一番大きな問題であり、旧軽井沢での新たなマンション、ホテル、旅館、簡易宿所の建設は禁止し、転用も禁止すべきである。新軽井沢での秩序ある建設は認める代わりに、旧軽井沢での新建設は認めないという都市計画の根本的な見直しを行うべきである。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。
7	特別用途地区の 「区域内」	今回の特別用途地区の導入は、旧軽井沢地区の自然環境および歴史的景観を保全していく上で、極めて重要かつ意義ある施策であると高く評価申し上げます。 その上で、今回の指定案において、軽井沢会集會堂前道路の南側から町営住宅付近一帯が対象区域から除外されている点につき、懸念を有しております。 つきましては、下記の理由により、当該区域を特別用途地区の対象に含めていただくことを要請申し上げます。 【理由】 ① 区域設定方針との整合性（区域の一体性の観点） 町の資料においては、特別用途地区の区域設定にあたり、 「建築協定や景観育成住民協定の区域を包含し、一定の面積を有する一体的な区域とする」との方針が示されております。 しかしながら、当該区域は、軽井沢会テニスコート、ユニオンチャーチ、集會堂等の歴史的建築群に隣接し、景観的・歴史的にも一体性を有する中核的エリアであるにもかかわらず、一部のみが除外される形となっており、区域の連続性・一	当該エリアは旧軽井沢の原風景を形成する一角でもあり、区域の一体性を確保するとともに、将来的な土地利用転換リスクを抑えるため、特別用途地区に含める方向で検討いたします。

		体性を損なうものとなっております。 当該区域は旧軽井沢の歴史的な中心部に位置しており、区域の中に「空白（ホール）」が生じる形となっている点は、制度設計上も望ましいものではないと考えます。 ② 歴史的・文化的な中核エリアとしての位置付け 軽井沢会テニスコート、ユニオンチャーチ、集会堂はいずれもヴォーリズ設計による歴史的建築物であり、周辺一帯は旧軽井沢の原風景を形成する中核的空間です。 また、当該エリア周辺にはブループラーク認定建築物や文化財が多数分布しており、旧軽井沢の文化的価値の集積地であることは明らかです。 このような区域が特別用途地区から除外されることは、制度の趣旨である「歴史と品格ある別荘地環境の保全」との関係においても整合的とはいえないものと考えます。 ③ 将来的な土地利用転換リスク（制度の実効性の観点） 当該区域が第一種住居地域として残置される場合、将来的に土地所有者の変更等に伴い、集合住宅等の建設が可能となり、周辺の景観および環境に重大な影響を及ぼす可能性があります。特別用途地区の中にこのような規制の及ばない一画が残存することは、制度の実効性を損なうのみならず、結果として周辺地域の環境保全にも影響を及ぼすリスクがあるものと考えます。 以上の点を踏まえ、当該区域については特別用途地区の対象区域に含めていただくことが、制度趣旨および区域設定方針の双方に適合するものと考えます。 よろしくお願い申し上げます。	
8	特別用途地区の「区域外」	旧軽井沢地区のみならず、もっと広範囲を「特別用途地区」にしてもらいたい。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含め

			て今後検討してまいります。
9	特別用途地区の 「区域外」	旧軽井沢だけではなく軽井沢町全域を規制する必要があると思う。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。
10	特別用途地区の 「区域外」	・規制から漏れた隣接地に開発が集中する「ドーナツ化現象」が懸念される。 旧軽井沢以外のエリアについても、具体的なスケジュールを明示して段階的導入を早急に進めてほしい（南ヶ丘区や千ヶ滝など）	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。
11	特別用途地区の 「区域外」	・南軽井沢からの軽井沢バイパス沿いにホテル等の宿泊施設が増えると交通渋滞・事故が増えるのではないかと 懸念がある（南ヶ丘入り口、南原入り口など信号機がない道路への右左折が繁忙期に非常に危ない）	今回の特別用途地区の指定と直接の関係がないため、ここでは回答を控えさせていただきます。
12	特別用途地区の 「区域外」	別荘地の良好な住環境や景観を維持するためにも、特別用途地区指定の範囲を更に広げていく必要があると思います	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。
13	特別用途地区の 「区域外」	旧軽井沢の景観協定地区と景観育成住民協定地区をベースにして設定したことは現実的だと思います。自分たちの地区の自然と景観を守ろうとする意思を持った人と団体がいる区域を規制範囲にすることは住民自治の考え方にも合致します。軽井沢町がこの計画通り特別用途地区を進められることに賛成します。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
14	特別用途地区の 「区域外」	範囲をグリーンゾーン（第一種住居地域）全体に広げて欲しい。 ・グリーンゾーン内住民と別荘人が住民協定を立てたくても、土地がすでに会社や軽井沢の未来に興味ない人に売られて、作れたくても住民協定作れない第一種住居地域のエリアが多い。 ・そのエリアは第一種住居地域の意味なくなっている。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。

		・住民協定を結べたエリア外にマンション、民泊、ホテルが代わりに建てられる。	
15	特別用途地区の「区域外」	資料 P. 10 に「② 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。」と記載がありますが、仮に財産権への影響を考慮して必要最小限の区域設定とするならば、現行の協定加入者の区画のみに限定し、虫食い状態になるのは許容するのが合理だと考えます。協定非加入の区画も含めて「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」という説明は文章の論理として前段後段で矛盾があると思いますが、それはさておき、協定非加入の区画を含めてホテル・マンションの建設を禁止する目的で特別用途地域に設定することを仮に検討するのであれば、その政策は憲法 29 条 1 項に定める財産権の毀損に該当する恐れはないのか、そしてホテル・マンションの建設の禁止という政策目標が、果たして憲法 29 条 2 項に定める「公共の福祉」に当たるのか、慎重な議論が必要と史料します。本件を審議する町の「用途地域他見直し検討委員会」の第 1 回、第 2 回議事録を拝読しましたが、こうした議論は欠如している（行っていない）感を受けます。もし行っているならばその箇所をまずはご指摘いただければ有り難いです。 令和 7 年 3 月の町長の宣言（資料の P. 6）を早期に（町長の任期中に）実現したいあまり、行政として必要な法的前提の確認をしないまま、審議、都市計画の変更に拙速に邁進している印象を受けます。場合によって協定非加入者から違憲による国賠訴訟を受ける可能性も有ります。今のスケジュールに拘束されることなく、一旦立ち止まって慎重な審議を継続されることを期待します。	特別用途地区は、一定の広がりのある地域について、都市計画法・建築基準法に基づき、地域の環境や安全、住環境の保全など公益目的のために建築物の用途を制限する制度です。そのため、公共の福祉に基づく土地利用規制として位置付けられています。 さらに、特別用途地区の指定にあたっては、都市計画法に基づく公聴会の開催、町都市計画審議会の審議等の手続きにより進めさせていただくとともに、規制内容については、議会による議決を経て、条例を制定するかたちとなります。
16	特別用途地区の「区域内」	小生所有の別荘地のみ指定する事に納得できない。祖父の所有の土地を父親の兄弟で相続共有であったものを、平成 4 年頃に分筆したが、現在も塀も柵もなく同じ敷地として認識している。1 筆のみ指定する事は承服できない。当方の事前了解無く勝手に指定されたので外す事。そうでなければ、旧軽井沢のエリア全体を	区域の設定については、旧軽井沢エリアの景観育成住民協定や建築協定を包含するかたちで設定させていただいております。そのうえで、財産

		指定してほしい。	権への影響も考えられるため必要最小限の区域となっておりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。
17	特別用途地区の「区域外」	提案対象の規制区域は、旧軽井沢地区の建築協定地区、景観育成住民協定地区を包含している区域を対象としており、別荘民・住民の意向を反映しているもので現段階においては適切な提案である。ただし、旧軽井沢公民館の周辺を除外しているのは問題であり、この地区が歴史的軽井沢宿場町の中心であったことを考慮すると積極的に景観修景計画を立案するべきである。また、今後、これから新たに景観育成協定が結ばれる地区を規制区域に取り込んでいくプロセスを明示することが望ましい。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 当該エリアは旧軽井沢の原風景を形成する一角でもあり、区域の一体性を確保するとともに、将来的な土地利用転換リスクを抑えるため、特別用途地区に含める方向で検討いたします。 なお、他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。
18	特別用途地区の「区域外」	この度の、特別用途地区指定の取り組みに大いに期待しています。 区域の設定については、景観育成住民協定など、既に住民の意識がある程度醸成されている場所であり、町のマスタープランに基づいているということは理解できるものです。 ただ、ここ最近の町全体における開発のスピードから考えると、ごく一部の区域のみが設定されることで、その他の地域の開発が加速する懸念もあります。 今回の旧軽の指定をぜひ成功させていただくとともに、同時に他の地域での指定についても進めていただくことを希望します。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。

19	特別用途地区の 「区域外」	今回の区域設定は建築協定と景観育成住民協定を中心にして設定されています。これはそれで良いのですが、規制すべき地域は旧軽井沢に限っても未だ広い範囲が残っています。更に旧軽井沢以外の地域に於いても同様にあります。 地権者の私権を制限する規制ですが、他の地域でも規制を希望する地権者は数多くあります。これら地権者の声を吸いあげて更なる規制地区へ結び付ける方策を至急実施し、更なる規制地区の拡大に結び付ける事が住民の願いを実現する事に繋がります。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。
20	特別用途地区の 「区域内」	区域設定の方針においては、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で設定されているとのことですが、この線引きによって法的な建築制限の有無が分かれるため、区域内の土地所有者にとっては非常に重要な影響が生じます。 住民や事業者が将来にわたり納得感を持って本計画に協力できるよう、境界設定の明確な理由と基準をお示しください。	境界の設定については、パブリックコメント資料「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指定～」の10ページに記載している「特別用途地区の区域設定の方針」でお示ししたとおりとなります。
21	特別用途地区の 「区域外」	1) 今回の特定用途地区指定は、前向きで良い施策なので是非迅速に推進、実現していただきたい。今後を展望して、まずは第一弾としての実績を作り、次に進むことが重要と思います。 2) 今回の地域以外についても段階的に土地利用規制の導入について検討していくとのことですが、ホテル・マンション等が今次制定する地区の南方（南軽井沢方面）及び西方（中軽井沢、追分方面）に展開している最近の開発状況を見るにつけ、町全体の自然保護・景観維持の観点から町その他地域における特定用途地区指定は大変重要な喫緊の課題と思います。2025年3月の町長宣言では「重大な危機に直面している」との認識が示されているので、迅速にすすめていただければ有難いです。	(1) 貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 (2) 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。 (3) 町としては、良好な景観の維持・保全にあたって、住民の皆様による主体的な取り組みを支援していく考えを基本としておりますが、今後都市計画マスタープランを見直していく中で、どのように取り組んでいくかも含め検討していきたいと考えております。

		3) 今回の指定については、「住民の主体的な取り組みを支援し」「良好な景観の維持・保全に努めます」との方針が記述されていますが、住民の主体的取り組みを歓迎し多とすることは当然としても、今後も他地域において住民による主体的な取り組みによって景観協定などが締結されることが前提となるのでしょうか。住民との建設的連携が非常に重要であるものの、今後は町がより主体的に推進していくことを期待したいと思います。この点についての考え方をご教示いただければ有難いです。	
22	特別用途地区の「区域内」	東京都在住ですが、旧軽井沢地区に土地・建物を所有する利害関係者として意見します。 私は第一種住居地域内において三代にわたり別荘を所有しており、前面道路の両側には現在も別荘が建ち並ぶ環境となっています。 しかし、今回公表された「特別用途地区（案）区域図」を確認したところ、私の所有地側は区域内である一方、道路を挟んだ向かい側は区域外となっています。 現在の街並みは道路の両側が一体となって形成されており、道路を境界として区域を区分することには違和感があります。区域外となる土地については将来的に異なる土地利用が進む可能性があり、長年形成されてきた別荘地としての景観や住環境の連続性が損なわれることを懸念しています。 また、別荘地として利用実態が定着しているにもかかわらず、一方のみを特別用途地区に指定し、他方を区域外とすることは、結果として区域外の土地に対して別荘地以外の利用を容認するメッセージを与えることになりかねません。その結果、同じ街並みの中で土地利用の方向性に差が生じ、別荘地としての価値や環境の維持に影響を及ぼすおそれがあります。	区域の設定については、旧軽井沢エリアの景観育成住民協定や建築協定を包含するかたちで設定させていただいております。そのうえで、財産権への影響も考えられるため必要最小限の区域となっております。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。

		特別用途地区の指定に当たっては、道路を境界として機械的に区域を設定するのではなく、現況の土地利用実態や街並みの連続性を十分に踏まえた区域設定としていただきたいと思います。特に、既に別荘地として利用されている地域については、道路の両側を一体の街並みとして捉え、必要に応じて地番単位も含めた、よりきめ細かな区域設定を検討していただくよう強く要望します。	
23	特別用途地区の「区域外」	旧軽井沢公民館周辺、特にユニオンチャーチ、ショー通りは軽井沢の歴史的シンボルであり、別荘文化の原点のひとつなので、区域に含めて、景観保護の対象とすべきだと思います。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 当該エリアは旧軽井沢の原風景を形成する一角でもあり、区域の一体性を確保するとともに、将来的な土地利用転換リスクを抑えるため、特別用途地区に含める方向で検討いたします。
24	特別用途地区の「区域外」	特別用途地域は景観育成住民協定や建築協定の地域はもちろん、その周囲の別荘地も含めることを希望します。また、ユニオンチャーチや軽井沢会集会堂やテニスコートクラブハウスなど軽井沢の歴史上重要な場所も特別用途地域に入れるべきだと思います。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 当該エリアは旧軽井沢の原風景を形成する一角でもあり、区域の一体性を確保するとともに、将来的な土地利用転換リスクを抑えるため、特別用途地区に含める方向で検討いたします。

25	特別用途地区の 「区域内」	当社は、特別用途地区の趣旨である「軽井沢の自然環境および景観の保全」に賛同するものであるが、当社の財産権が不当に侵害されるのであれば、本件規制案そのものに反対せざるをえない。すなわち、当社が令和7年6月に取得した保養所（以下「本物件」という。）は、平成2年に「保養所」として建築された建物であり、当社取得後も社員の福利厚生（陸上部の合宿および社内研修等）のみに利用しており、利用者から金銭を徴収しておらず、営業実態のない福利厚生施設である。よって、本物件は建築基準法上の「ホテル又は旅館」には該当しないと考えるものであり、規制区域指定にあたっては、このような営業実態のない福利厚生施設の存在についてのご斟酌いただきたい。また、「保養所」については、「ホテル又は旅館」に該当しないことを条例又は運用基準等に明記していただきたい。 令和8年4月30日に佐久保健所を訪問し、担当官より旅館業法および食品衛生法上の許可・届出のいずれも不要である旨を確認している（理由：旅館業は「対価徴収の有無」のみで該当性を判断し、本物件は無償運営のため非該当。食品衛生法上も自社社員による直営・自炊形態であり「営業」に該当しないため）。	建築基準法上の「ホテル、旅館（旅館業法の許可を要するもの）」が規制対象となります。よって、旅館業法の許可を要しない「保養所」については規制対象外となりますので、条例等に明記することは考えておりません。
----	------------------	---	---

②規制内容について

No.	属性	ご意見	町の考え方（案）
1	特別用途地区の「区域内」	特別用途地域導入の第一段階として妥当であると考えられます。建築基準法 50 条条例を組み合わせれば、用途だけでなく建築形態の上乗せ規制も可能なため、次段階での検討対象になる点と考えます。	建築形態の規制について、町では現在、自然保護対策要綱等により実施しています。貴重なご意見として、今後の参考にさせていただきます
2	特別用途地区の「区域外」	緩いと考える。土地所有者の権利は尊重されるべき。ただし、健康被害を自己責任として受け止める喫煙者に対し、近隣や地域コミュニティは「受動喫煙」を強いられるのに似ている。一種住専：地域コミュニティや地域文化に対して責任を持つ・住まうことが目的、民泊等不特定多数が宿泊する施設：時空間を第三者に貸し出すことで(有償無償にかかわらず)地域文化を消費する・経済商業活動が目的、と異なる建築目的(一定面積以上と区切ってもいい)を明確に分けてほしい。その上で、地域住民を構成員となる「委員会」を設け、個別案件について意見書を出し、それらが HP 等でオープンに透明性ある形で公開される(たくさんの人の目に触れる)ようにしてほしい。(建築コンペで地域住民が審査員に入った Zurich 国際空港のケースをイメージしています)	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
3	特別用途地区の「区域外」	規制内容も限定的に見えるため、より広範に規制するのが望ましいと考えます。特別用途地区の規制内容(案)では、1) 第一種低層住居専用地域では、共同住宅を立地規制対象 2) 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 と記載されています。共同住宅・ホテル・旅館 以外にも、自然が失われる大規模な開発には色々考えられます。例えば、行楽施設、商業施設、スポーツ施設、最近ニュースになっている宗教施設などです。上記の愛宕山山頂付近の土地には、農地化してワイン栽培をする計画が過去にあったとも聞いています。共同住宅・ホテル・旅館以外にも規制対象を広げていただきたいです。	今回の特別用途地区は、建築基準法に基づき、第一種低層住居専用地域での共同住宅、第一種住居地域でのホテル・旅館及び共同住宅の立地を規制することで、用途地域を補完するものです。 いただいたご意見は今後の検討の参考とさせていただきます。

4	特別用途地区の 「区域内」	高級リゾートマンションの乱立は防止すべきですが、一般のアパート、マンションが不足していると感じています。 他の地域で建てればよいという考え方もあるようですが、渋滞や駐車場不足もあり、徒歩や自転車で旧軽井沢近隣への通勤が可能な所に、アパートやマンションを可能とすることで、若い人や働き世代の方を誘致していかないと、いずれ旧軽井沢や新軽井沢で人手不足が顕著となり立ち行かなくなり衰退する可能性があります。 ただ規制するのではなく、必要に応じて調整してもらいたいです。 また、ホテル等については、件数が少ないとどうしても宿泊料が高額になっていくことから、あまり規制するのは観光業の面からいかなものかと思います。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 今回の規制は、旧軽井沢が軽井沢町の中でも歴史的な景観や良好な住環境が維持されてきた特別なエリアであることから、その特性を将来にわたって守るため、共同住宅及びホテル・旅館の立地を抑制するものです。 一方で、町全体としての住宅の確保や観光との両立のあり方については、都市計画マスタープランの見直し等も視野に入れ、検討してまいります。
5	特別用途地区の 「区域内」	まさに「低層戸建て住宅が織りなす独自の景観や静謐で落ち着いた良好な住居環境を維持したい。」につきます。最近周辺で大規模工事があまり多く、中には、明確に不必要な商業駐車場を別荘地の真ん中に作り、夜中まで照明などを付けっぱなしにしている場所もあります。こういう場所は即時指導対象とすべきです。 共同住宅、ホテル、旅館だけでなく、必要以上の大規模開発も禁止すべきです。 こういう「バブル」的な開発に浮かれ、最終的に廃墟になった町が、すでに日本中至る所にあります。清里や鬼怒川をご存じでしょうか？軽井沢も、このままでは近い将来、確実にそうなります。	今回の特別用途地区は、建築基準法に基づき、第一種低層住居専用地域での共同住宅、第一種住居地域でのホテル・旅館及び共同住宅の立地を規制することで、用途地域を補完するものです。 いただいたご意見は今後の検討の参考とさせていただきます。
6	特別用途地区の 「区域内」	軽井沢町全域で簡易宿所は禁止すべきである。	ご意見として承ります。

7	特別用途地区の 「区域外」	とにかく規制を厳しく。 これ以上、町内の美観をそこねる事の無いように。 町内の風紀が乱れないように。	ご意見として承ります。
8	特別用途地区の 「区域外」	樹木の伐採制限。 皆伐の禁止など。	今回の特別用途地区の指定と直接の 関係がないため、ここでは回答を控 えさせていただきます。
9	特別用途地区の 「区域外」	用途変更については対象外でしょうか？ (別荘を買い取ってそのまま「共同住宅」や「シェアハウス」へ転用することを 防ぐため)	既存の建物を規制対象用途（共同住 宅、ホテル・旅館）へ「用途変更」 することは規制の対象となります。
10	特別用途地区の 「区域外」	「実効性のある罰則や監視体制」の明文化をお願いします。 違反行為に対する厳しい公表措置や、工事停止命令などの実効性を担保する仕 組みはありますでしょうか。 (民泊についても同様)	特別用途地区に係る条例につきまし ては、他自治体の事例を参考に違反 行為に対する罰則規定を盛り込んだ ものを制定する方向で検討を進めて おります。 住宅宿泊事業法による民泊は長野県 の所管であり、町としては、必要な 規制が講じられるよう、県や国に対 して引き続き要望してまいります。
11	特別用途地区の 「区域外」	美しい自然、生態系を守っていくこと。 別荘民として、開発地はどうしても暑さを感じます。 南原の別荘に戻るとホッとします。 こうした美しい自然を次世代にも残していくことが軽井沢町の大切な使命だと考 えます。	貴重なご意見として、参考とさせて いただきます。

12	特別用途地区の 「区域外」	特別用途地区内では、条例という強制力を持って、共同住宅とホテルや旅館の立地規制をすることに賛成します。軽井沢町は自然保護対策要綱を制定し更にそれを改定して軽井沢の価値である自然や景観を守ろうとしてきていることは素晴らしいですがそれに法的拘束力がないことによる限界が出てきており、軽井沢らしさが失われてきていることは残念なことだと思います。そういう背景の中で特に軽井沢らしい歴史、自然、景観を守るべき特定の区域を定めて共同住宅や旅館、ホテルの建築を規制し、緑に囲まれた軽井沢らしい静かな住環境をも守ろうとすることは軽井沢を守ることに繋がると思います。ぜひ提案どおり進めてください。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
13	特別用途地区の 「区域外」	住民協定を認めて応援するのはとてもいい	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
14	特別用途地区の 「区域内」	内容には不服はないが、共同住宅の建築規制だけでなく、民泊禁止も（町の権限外と思うが）お願いしたい。	住宅宿泊事業法による民泊は長野県の所管であり、町としては、必要な規制が講じられるよう、県や国に対して引き続き要望してまいります。
15	特別用途地区の 「区域外」	提案されている規制内容は極めて限定的であるが、建築基準法に依拠している現状ではやむをえない。本来は、軽井沢町が景観行政団体となり、より広範な規制が可能である景観法に依拠した景観地区計画を並行して立案することが望ましい。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
16	特別用途地区の 「区域外」	共同住宅とホテル・旅館を法的拘束力をともなって制限するというこの度の規制は、妥当だと思います。 ただし、現在町で問題が深刻化している“簡易宿所”のような施設が規制の対象となるのか、曖昧さを残さないように定義していただくよう希望します。	ホテル・旅館（簡易宿所含む）は規制の対象となります。

17	特別用途地区の 「区域外」	本案については、軽井沢町の環境保全の必要性に配慮しつつも、町の発展との両立という観点から、規制のあり方をより町全体の都市計画の中で整理したうえで検討すべきと考える。 旧軽井沢エリアは、歴史的景観や住環境への配慮が特に求められる地域であり、一定の規制強化の必要性自体は理解できる。一方で、軽井沢町全体を見ると、地域ごとに立地特性、既存の土地利用、今後の発展可能性は異なるため、今後、同様の規制を一律に広げるのではなく、規制する区域と緩和する区域とのメリハリを明確にすべきである。また、我が国の観光政策という面でも今後の観光産業の推進は不可欠なものであるが、過度な制約は、観光振興、地域経済、将来の土地利用の選択肢を過度に狭め、町全体の発展を阻害するおそれがある。 用途地域の塗替えで近隣商業地域や第一種住居地域の範囲を広げたり、48条但し書きの柔軟な運用を実施したりして、環境保全を重視すべき地域と、一定の発展を許容・誘導すべく、規制を緩和する地域とを区分し、町全体としてバランスの取れた都市計画とすることを求める。 よって、本件は旧軽井沢地区の個別規制としてのみ捉えるのではなく、自然保護対策要綱その他の既存規制との関係も含め、軽井沢町全体でどこにどのような規制をかけ、今後どのエリアに波及し得るのかを整理・提示したうえで、規制の必要性和範囲を慎重に検討されたい。また、旧軽井沢中心部にある町営住宅は対象区域に含まれていない点なども踏まえると、区域設定の公正性が十分に担保されているとは言い難く、その考え方や線引きの根拠について丁寧な説明を求める。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域への規制の導入や、規制の強化・緩和のメリハリの付け方につきましては、自然保護対策要綱等の既存の規制との関係も踏まえつつ、都市計画マスタープランの見直しも視野に、軽井沢町全体の都市計画の中で引き続き検討してまいります。 また、ご指摘の旧軽井沢中心部の町営住宅を含むエリアについても、旧軽井沢の原風景を形成する一角であることや、区域の一体性の確保、将来的な土地利用転換リスクの抑制の観点から、特別用途地区に含める方向で検討しております。区域設定の考え方や線引きの根拠につきましては、今後も説明資料の充実等を通じて、分かりやすい説明に努めてまいります。
18	特別用途地区の 「区域外」	規制対象は、旅館業法による「旅館・ホテル営業」、「簡易宿所営業」を営む施設等とありますが、その中の簡易宿所の建物は建築確認申請の時点では通常の住宅と変わりなく、その使用用途が宿泊を伴う簡易宿所営業となります。これを規制するには建築確認申請時の用途が住宅であっても簡易宿所営業への用途変更を認めない様な条例を作る必要があります。 同様に、住宅を親類縁者ではない複数人で共有登記し、住宅の管理を外部委託	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。

		し、複数人が持ち分に応じた利用日数の権利を持つ、と言う形態は外形上は宿泊施設と何ら変わりはありません。この用途の住宅を規制の対象とする事も条例で制定可能ですので、条例の内容も充分考える必要があります。また条例の内容に関してもオープンの中で議論される事を望みます。	
19	特別用途地区の「区域外」	第3回用途地域他見直し検討委員会の議事録によると、委員からの「共同住宅と長屋は異なるものであり、特別用途地区区域内では共同住宅は建てられないが長屋は建てるができるということでしょうか？」との質問に対し、事務局より「おっしゃるとおりである」旨の回答がみられた。 戸建て型の二世帯住宅は除くとしても、一般的に長屋は共同住宅同様の連棟式建物となるため、共同住宅を規制対象とするのであれば長屋も対象に含めるべきと考える。	いただいたご意見のとおり、一般的に長屋は共同住宅同様に連棟式の建築形態であり、実質的に共同住宅として受け止められる場合が多いと考えられることから、規制の実効性・分かりやすさの観点を踏まえ、新たに長屋（3戸以上）を規制対象とする方向で検討いたします。
20	特別用途地区の「区域外」	本規制を定めるにあたり、対象区域内の土地所有者や事業者に対して十分な配慮がなされるようお願いいたします。既存の権利や資産に与える影響についての、当事者への十分な説明と合意形成や、今後の利活用に関する相談体制の整備など、財産権への過度な制限や不利益が生じないよう、規制と併せて柔軟な運用の仕組みを構築していただくよう要望いたします。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 今回の特別用途地区の指定により、既存不適格となる建築物（共同住宅、ホテル・旅館）については、建築基準法における既存不適格の考え方と同様に、直ちに用途変更や除却を求めるものではありません。なお、増改築等を行う際には、本特別用途地区に関する条例の内容を反映した計画としていただく取扱いとする方向で検討いたします。

21	特別用途地区の「区域外」	1) 規制内容として、第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域のいずれにおいても共同住宅とホテル・旅館の建設を禁止することに賛成します。 2) 最近増えている開発会社が推進するシェア別荘において旅館業法上の営業認可を不要とする案件については、特別用途地区内でも規制の対象にならないと思いますが、この点についてどのように対応するお考えでしょうか。 3) 既に軽井沢町は、民泊禁止と貸別荘取り扱い基準を発出していますが、貸別荘は簡易宿所とすれば今次の禁止対象になると理解しますが、民泊物件については、どのように規制対象にする考えですか。住宅のうち、民泊を目的とする戸建て住宅建築を規制対象にする予定ですか。一般住宅として建築後に民泊を始める可能性もありますから、その場合の対応も必要と思われる。建築基準法上の縛りは十分にかけにくいと思いますので、現行の「住宅宿泊事業法（民泊新法）第18条に基づく自治体条例」として実施制限条令として対象区域での営業日数を「ゼロ（実質禁止）」にする規制を、この機会に引き続き長野県に更に強く働きかけて、同時に制定するようにしていただきたいと思います。 4) 特別用途地区に既に存在する共同住宅及びホテル・旅館の取り扱いはどうなるのでしょうか。既存不適格物件として、条例に但し書きを入れるのではないかと思います。増改築において建築基準法で認められている条件より厳しくするお考えはありますか（例えば床面積1.2倍程度とあるのをより厳しくすることを可能にする）。	(1)貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 (2)シェア別荘（一戸建て住宅を複数人で所有）に対する規制等については、現時点で考えておりません。 (3)住宅宿泊事業法による民泊は長野県の所管であり、町としては、必要な規制が講じられるよう、県や国に対して引き続き要望してまいります。 (4)建築基準法における既存不適格建築物と同様の整理で取り扱う予定です。
22	特別用途地区の「区域外」	シェア別荘や一軒家での簡易宿所も制限の対象としてほしいと思います。機能は宿泊施設となるため、特別用途地区の精神性を尊重して、抜け穴のないようにしてもらいたいと思います。	シェア別荘（一戸建て住宅を複数人で所有）は規制対象外ですが、ご意見として承ります。 ただし、ホテル・旅館（簡易宿所含む）は規制の対象となります。

23	特別用途地区の 「区域外」	集合住宅やホテル旅館が建設不可には賛成です。最近、見かけは戸建ての別荘だが、実は会員を募って所有者が 25 人もいるような集合住宅もどきの別荘スタイルの家が流行っています。不特定多数の人が出たり入ったりしてバーベキューで騒ぎ近所迷惑な業者が増えています。このようなことも法的に制限できるようにすることを望みます。	シェア別荘（一戸建て住宅を複数人で所有）は規制対象外ですが、ご意見として承ります。
24	特別用途地区の 「区域内」	当社が本物件について建築基準法上の「ホテル又は旅館」に該当しないと考える立場を前提としつつ、仮に貴町において、本物件を本件規制との関係で何らかの制約を受け得る建築物として取り扱う余地があると判断される場合に備え、予備的に申し述べるものである。 当社が令和 7 年 6 月に本物件の取得を判断したのは、貴町ご自身の以下の対応を前提としていたためである。すなわち、貴町は令和 7 年 3 月 18 日に「軽井沢の自然環境と景観を守るための宣言」を発出されているところ、その後の令和 7 年 4 月 8 日に売主が、貴町地域整備課に対し将来の建替えの可否を確認した際にも、「将来建替時の建物用途変更については、第 1 種住居地域で建築可能なものであれば用途変更及び建替えは可能である」旨の見解が示されていた。当社は、こうした貴町ご自身の回答により建物の建替えが可能であることを確認したうえで、本物件の取得を判断したものである。 よって、本物件が既存不適格建築物として取り扱われ、将来的な建替えが認められなくなることなど、取得時には想像だにしていなかったものであり、そのような取扱いが取得時の前提を覆し、貴町の回答を信頼した所有者の信頼利益を著しく損なうものである。せめて宣言の事実や本件規制の検討状況について事前にご教示いただければ、当社としても取得判断にあたって十分な検討の余地があったところであり、貴町の回答に対する信頼を前提とした取得判断が結果として覆されることは、信義則上も看過しがたいものである。	今回の特別用途地区の規制対象は、建築基準法上の用途区分における「ホテル、旅館（旅館業法の許可を要するもの）」となります。
25	特別用途地区の 「区域内」	本物件については営業実態がなくホテル・旅館に該当することなどおよそ想定し得ないところであるが、本件規制の対象区域内には、企業保養所のほかにも個人所有の別荘等、本件規制により取扱いに困惑する所有者が少なからず存在するも	建築基準法における既存不適格建築物と同様の整理で取り扱い、条例により明文化する予定で検討しており

		のと推察される。こうした所有者の財産権保全の観点も含め、既存不適格建築物の取扱い(条例等による経過措置)について、以下の点について明確化していただきたい。 ① 既存不適格該当性の判断基準を明文化すること(特に営業許可を要しない保養所等の取扱い)。 ② 増改築および建替えの許容範囲を明確化すること。 ③ 町長による「ただし書き許可」(建築基準法第 48 条ただし書きに相当する例外規定)の具体的な運用基準・申請手続を条例に明記すること。 ④ もともと建物の建替えが可能であった建物については、条例等の施行後も建物の建替えを許容すること。	ます。ただし、「保養所」等の名称であっても、利用実態によっては旅館業法上の営業に該当しうることから、名称により一律に規制対象・対象外を定めることは適当でないと考えております。このため、条例等において「保養所」を規制対象外と明記することは考えておりません。 また、町長によるただし書き許可の運用基準等の条例への明記は現時点では考えておりません。
26	特別用途地区の「区域内」	条例等の施行にあたっては、相当の猶予期間を設けるとともに、既存不適格となる所有者に対して個別の事前協議の機会を確保していただきたい。 さらに、もともと売却が可能であった不動産について売却を規制することは不当に当社の財産権を侵害することになるので、売却に関する制限を設けないでいただきたい。	条例の施行にあたっては、一定の猶予期間を設ける予定としております。 また、不動産の売却等についての制限はございません。
27	特別用途地区の「区域内」	本件規制が当社物件(土地・建物)の資産価値および将来の処分可能性に与える影響について、貴町の見解および調査・検討結果が、現時点まで十分に示されていない点についても指摘したい。 令和 8 年 4 月 22 日の貴町まちづくり推進室との協議において、当社より、「本件規制による地価への影響、すなわち上昇・下落いずれの方向も含めた資産価値への影響について、貴町としてどのような見通しを有しているか」を確認したところ、「資産価値への影響については調査・予測していない」旨のご回答であった。 しかしながら、本件規制は、対象区域内に所在する土地・建物について、今後の用途、建替え、増改築、処分可能性等に影響を及ぼし得るものであり、所有者の財産権に関わる重要な規制である。したがって、規制の導入にあたっては、単に	今回の特別用途地区の指定は、良好な住環境の保全という公共の福祉を図ることを目的とするものです。地価や資産価値、固定資産税評価額、将来の処分可能性等への影響について、町として個別に調査・予測を行う予定はありません。

	建築規制上の必要性のみならず、当該規制が対象区域内の不動産価値、市場流通性、固定資産税評価額および税負担にどのような影響を及ぼし得るのかについても、一定の調査・検討が行われるべきである。 この点、本物件取得時に仲介を依頼した不動産業者からは、本件規制により景観・住環境が法的に保全されることをもって、対象区域内の不動産価値が上昇する可能性もあるとの見解が示されている。他方で、用途制限や将来の建替え・増改築の制約が明確でない場合には、買主候補者や金融機関等がこれをリスクと評価し、不動産価値や流通性にマイナスの影響を及ぼす可能性も否定できない。すなわち、本件規制が不動産価値に及ぼす影響については、上昇・下落のいずれの可能性もあり得るのであって、その影響を所有者側のみで判断することは困難である。 また、仮に本件規制により対象区域内の不動産価値が上昇するのであれば、固定資産税評価額や税負担にも影響が及ぶ可能性がある。一方で、建替え・用途変更等に制約が生じ、不動産の流通性や利用可能性が低下するのであれば、所有者にとっては実質的な財産上の不利益となり得る。いずれの場合であっても、規制を受ける所有者にとって看過できない問題である。 財産権に影響を及ぼし得る規制を導入するにあたり、対象区域内の地価動向、資産価値、固定資産税評価額および税負担への影響について、貴町として客観的な調査・検討を行わず、また所有者に対して十分な説明がなされないまま手続が進められることは、所有者との関係において相当とはいえない。 つきましては、貴町において、①本件規制が対象区域内の地価および不動産価値に及ぼす影響に関する見解、②地価変動に伴う固定資産税評価額および税負担への影響に関する検討状況、③既存所有者の将来の処分可能性・流通性に対する影響について、調査・検討のうえ明らかにしていただきたい。所有者が本件規制による影響を把握し、今後の施設利用、維持管理、建替え、処分等の方針を判断するうえで、これらの情報の開示は不可欠である。	
--	--	--

③その他のご意見について

No.	属性	ご意見	町の考え方（案）
1	特別用途地区の「区域外」	実際の使用方法が商業および経済活動目的としても、個人別荘として建築申請が出されれば、（佐久建築事務所は）許可せざるを得ないのではないかと。抜け道に関係者全員が知っているザル法に見える。例えば、私の隣接地でも、個人別荘として申請される（設計事務所からの返答）と聞いている。町として伐採計画書を拒否することはできなかった。設計者や財団幹部がセミナーハウスと言っているのに、おかしいことである。もっと多くの人の知るところとなって欲しい。	ご意見として承ります。
2	特別用途地区の「区域外」	旧軽井沢の素晴らしい自然・景観を守っていただけますよう、よろしくご検討をお願い申し上げます。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
3	特別用途地区の「区域外」	マンションや別荘でも区費等をきちんと徴収できる仕組みにしていけるとよいと思います。 軽井沢町は別荘としての需要は大きいですが、定住している若い人は親世代が土地を所有していても、相続等でそのまま旧軽井沢や新軽井沢に住むことが難しく、手放して別の場所という傾向があるかと思います。今後さらに若い世代が減り高齢化が進むと、旧軽井沢はもちろん、軽井沢町自体に家を持つことが難しくなれば、町自体が機能していくことが難しくなると思いますので、流出を防ぐための根本的な対策が必要になると思います。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
4	特別用途地区の「区域内」	私の家族はすでに 70 年もの間、夏の避暑に軽井沢の別荘を活用し、地域の産業や方々とも共存共栄でやってきました。最近の大規模開発は、地元の産業や業者を使わず、大都市圏の業者を使います。その結果、軽井沢らしからぬ開発や工事となっています。共同住宅、ホテル、旅館はもちろんですが、戸建てを隠れ蓑にした会社の保養施設等もあります。どう考えても戸建ての概念を超えた大規模開発は、内容の吟味と、周辺の同意を必須とすべきです。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。

5	特別用途地区の 「区域内」	「軽井沢町景観育成基準ガイドライン」の細かな基準より、軽井沢町内のマンション、住宅、ホテル、旅館、店舗等の新たな建築は、木造に限るといような大胆な規制を検討すべき。湿度の高い軽井沢ではコンクリートの建造物は不向きであり、木造建築に限定すれば、調和のとれた景観が維持される。国の建築基準法よりもさらに進んだ軽井沢独自の建築基準を条例によって制定すべき。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
6	特別用途地区の 「区域内」	緑豊かな軽井沢が失われてきています。 軽井沢の価値を守るためにも厳しい開発規制が必要と考えます。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
7	特別用途地区の 「区域外」	今回、条例により、旧軽井沢の景観協定地区をベースに特別用途地域を設定し共同住宅やホテル、旅館の建築を規制することは軽井沢らしさを保っていくために正しい取り組みだと思いますが、それは旧軽井沢地区にとどまるべきではないと思います。他の地区でも景観協定のあるところはあるし、そこでも守るべき歴史、自然、景観があります。町の計画でも、今回の旧軽井沢地区の後に、特定用途制限地域を指定することを計画されていますが、それを是非進めてください。軽井沢町の都市計画マスタープランの中では触れられていない地区であってもそのことの故に取り組みが遅れると言えないように進めてください。それが住民の意思だろうと思います。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域への規制の導入や、規制の強化・緩和のメリハリの付け方につきましては、自然保護対策要綱等の既存の規制との関係も踏まえつつ、都市計画マスタープランの見直しも視野に、軽井沢町全体の都市計画の中で引き続き検討してまいります。
8	特別用途地区の 「区域外」	マンション、ホテル、民泊はすでに多すぎて軽井沢の雰囲気と価値を壊していつてる。 町としてもっと厳しくしてほしい。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
9	特別用途地区の 「区域内」	旧軽井沢は、旧軽銀座を中心とした商業地域と保養地である別荘地との分別を本来していたのに、人力車の別荘地に観光営業を許したり違法駐車を許したりする事がないように願いたい。この近年の路線価の勝手な上昇は異常である。この地域に指定されれば、固定資産税を減免するという話であれば話を聞いても良いが。(10年前より桜の沢2号橋の工事の為、土地を無償提供してます)	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 また都市計画法に基づく用途規制は、良好な住環境という公共の利益のために行われるものであり、特定の税の減額を目的としたものではありません。ご理解を賜りたいと存じ

			ます。
10	特別用途地区の 「区域外」	別荘民・住民の意向を積極的に取り入れた画期的な提案であり、できるだけ早期に条例化されることを期待している。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
11	特別用途地区の 「区域外」	町の自然環境の悪化に対して、要綱の見直しや、この度の特別用途地区の設定など、町が環境面、都市計画面など様々な観点から対応を進めていることに期待しています。 これらの取り組みが、町全体にスピードをもって実現されることを願うとともに、それまでは現在ある規制の範囲でも、それがしっかり守られているのか、抜け道が広がっていないか、ひとつひとつのケースに当たってくださることを希望します。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
12	特別用途地区の 「区域外」	規制の内容は宿泊施設と集合住宅の用途ですが、軽井沢で規制すべき内容は各種の住民アンケート結果からも明らかな様に、この他にも多くあります。 例えば樹木の過剰伐採や良好な景観の維持・育成、過剰な開発の抑制などがあります。 今回の特別用途地区の住民説明会の資料にありました様に、用途地区の見直しや風致地区の見直しなどを早急に進めて頂く事を希望します。 これら施策を推進する上で、国の行っている「地方創生伴走支援制度」等を積極利用するなどにも検討に値すると思います。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。
13	特別用途地区の 「区域外」	現在検討されている特別用途地区には、近隣商業地域の一部および第一種住居地域の一部が含まれており、本来ホテルや共同住宅が建設可能な用途地域上に新たに制限・規制をかけることは財産権の侵害になる、との指摘もある。 については特別用途地区の指定に際し、近隣商業地域内および第一種住居地域内に該当する土地に関して固定資産税・都市計画税の減額を合わせて検討頂きたい。	今回の特別用途地区は近隣商業地区への指定はありません。 また都市計画法に基づく用途規制は、良好な住環境という公共の利益のために行われるものであり、特定の税の減額を目的としたものではありません。ご理解を賜りたいと存じます。

14	特別用途地区の 「区域内」	対象区域内に現時点で適法に存在する建築物が、今後、老朽化等により建て替えが必要となった際、本規制によって「従来の用途での建て替えが不可能になる」ということになれば、所有者の財産権や事業継続に対して重大な不利益が生じます。 そのため、特例許可や適用除外の規定をあらかじめ条例内に明記していただくようお願いいたします。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 特別用途地区に係る条例は、他自治体の事例を参考に建築基準法における既存不適格建築物と同様の整理で取り扱う予定です。
15	特別用途地区の 「区域外」	1) 今般自然保護対策要綱及び自然保護のための土地利用行為の手續等に関する条例・施行規則の改正が進められていることは総論として大歓迎ですが、都市計画法及び建築基準法に基づく主として建築物に関する規制と共に、同様に重要な樹木伐採抑制や緑化推進など、先般示された「樹木管理及び緑化に関する基本方針（案）」も含めて自然保護に関わるあらゆるルールを、実効性を高め、また一体的に整合性を持たせた形で推進していただくようお願いいたします。 「樹木管理及び緑化に関する基本方針（案）」についてのパブリックコメントは実施する予定ですか。住民の意見を前倒しで反映できるよう、是非早い段階で実施していただくことをお願いいたします。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 今回の特別用途地区の指定と直接の関係がないため、ここでは回答を控えさせていただきます。
16	特別用途地区の 「区域外」	まずは旧軽井沢で早急に指定し、この流れを他地域へも広げていくようになればと思います。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 他の地域については、必要性を含めて今後検討してまいります。
17	特別用途地区の 「区域内」	新しく建築する別荘については周囲の雰囲気や自然環境に溶け込んだデザインや素材にするような指導を行うことを望みます。海外の高級リゾート地ではごく当たり前のことであり、国内でもパースや図面で調査を行った上で不適切なものは失格とし、デザインを再提出させるなど行っています（芦屋市や京都市など）。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。

18	特別用途地区の「区域内」	当社は、本物件を社員福利厚生および陸上部の合宿・社内研修の拠点として長年にわたり活用する所存であり、料金徴収を行わない運営方針を維持する。ホテル・旅館事業を営む意図はない。 なお、本件に関しては令和８年４月２１日に貴町まちづくり推進室と協議の機会をいただいております、同協議後の令和８年５月１９日付にて、佐久保健所訪問結果（議事録）を書面にてご報告申し上げている。本意見と併せてご参照賜りたい。 貴町におかれましては、本件規制案の趣旨である「軽井沢の自然環境および景観の保全」と、当社のような営業実態のない福利厚生施設の所有者の権利保全との両立について、ご配慮いただきたく、お願い申し上げます次第である。	貴重なご意見として、参考とさせていただきます。 今回の特別用途地区の規制対象は、建築基準法上の「ホテル、旅館（旅館業法の許可を要するもの）」となります。
----	---------------------	---	--