

第4回軽井沢町用途地域他見直し検討委員会 会議録

1. 開催日時 令和8年7月29日(水)午前10時00分から午前11時10分まで

2. 開催場所 軽井沢町役場 第2委員会室

3. 出席者 委員長

委 員：A委員、B委員、C委員、D委員

E委員、F委員、G委員、H委員

I委員、J委員、K委員、L委員

理事者：小林副町長

事務局：事務局A、事務局B、事務局C

受託者：受託業者3名

欠 席：M委員（代理N氏）、O委員、P委員、Q委員

4. 議題

(1) 特別用途地区の検討について

①パブリックコメントで寄せられた意見について

②パブリックコメントの意見を踏まえた修正案について

③今後のスケジュールについて

(2) その他

5. 傍聴人数 7名

6. 議事内容 以下のとおり

1. 開会

【事務局A】

本日はお忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。事務局Aでございます。会議の冒頭の進行を務めさせていただきますが、よろしくお願いいたします。それでは定刻となりましたので、ただいまから第4回軽井沢町用途地域他見直し検討委員会を開催いたします。本日はM委員、O委員、P委員より欠席のご連絡をいただいております。またM委員におかれましては、代理人としてN氏にご出席をいただいております。それでは始めに事務局より新規の紹介及び取材希望者についてお知らせいたします。

【事務局B】

事務局Bでございます。よろしくお願いいたします。

まず始めに、今回の検討委員会より参加いただけます委員を紹介させていただきます。A委員です。今後ともよろしくお願いいたします。

【A委員】

Aです。よろしくお願いいたします。

【事務局B】

続きまして傍聴者及び取材者の取り扱いにつきましては、軽井沢町審議会等の委員の選任及び会議の公開に関する指針の第5条「会議の公開」の規定に基づき、公開とさせていただきますのでご了承願います。

傍聴者の方にはお願いいたします。会議の取材にあたりましては、委員の理解に基づき公開で行うこととしている趣旨を尊重し、整然と傍聴をいただき、委員各位の自由闊達な議論と議事進行にご協力をお願いいたします。携帯電話はマナーモードにするなど音の出ない設定にさせていただくとともに、会議中はお静かに願います。また、この委員会での発言の内容や、個別の情報などについて個人情報が含まれるものもございますので、その取り扱いには十分ご留意願います。

もう1点、会議資料につきましては、個人の利用の範囲内で持ち帰り可能とさせていただきます。ただし資料は整理を行ったもので、公開できるものにつきましては後日ホームページにて公開をいたしますので、決して資料のSNS等への掲載等を行わないようにしてください。

2. 委員長あいさつ

【事務局A】

それでは始めに委員長よりご挨拶をお願いいたします。

【委員長】

はい。本日はお忙しい中、第4回用途地域他見直し検討委員会にご出席いただき、誠にありがとうございます。本委員会は町の土地規制の検討にあたり、専門的知見や地域に根ざした視点からご意見を伺うための場として設置されました。さて昨年度から検討してきた旧軽井沢地区への特別用途地区の導入ですが、本検討委員会での議論、住民説明会やパブリックコメントの結果などを踏まえて、都市計画の素案を作成しました。

今後は本案をもとに正式な都市計画決定の手続きに移行することになります。また、本委員会の趣旨は、町の素案に対しまして、様々な視点から多くのご意見をいただくことです。頂いたご意見は、町の都市計画審議会での議論の際に、重要な判断材料として活用されることとなります。

なお、本委員会での旧軽井沢地区への特別用途地区導入の議論は今回で一区切りと

なります。限られた時間ではございますが忌憚のないご意見をいただくことをお願い申し上げます、挨拶といたします。よろしくお願いします。

【事務局A】

ありがとうございました。

ここからの議事進行を委員長にお願いいたします。

3. 議題

(1) 特別用途地区の検討について

① パブリックコメントで寄せられた意見について

【委員長】

はい、それでは議事進行をお預かりします。お手元の次第に従って進めさせていただきます。

まず、議題の「(1) 特別用途地区の検討について」の「①パブリックコメントで寄せられた意見について」、事務局より説明をお願いします。

【事務局B】

事務局Bです。着座にて説明させていただきます。

本日は旧軽井沢エリアにおける特別用途地区の指定について、まず資料1に基づきパブリックコメントで頂いたご意見とそれに対する町の考え方案について説明いたします。その上で、続く議題においてパブリックコメントの結果を踏まえた修正案及び今後のスケジュールについて説明させていただきますので、忌憚のないご意見を頂戴できればと思います。それでは早速ではございますが、パブリックコメントの結果についてご説明いたします。

「資料1 特別用途地区に関するパブリックコメントの結果について」をご覧ください。パブリックコメントでは、旧軽井沢エリアの特別用途地区の規制範囲及び規制内容案を公表し、住民の皆様や関係者の方々から幅広くご意見を募集した結果、区域設定や規制内容、既存不適格建築物の扱いなど多岐にわたるご意見をいただきました。募集期間は令和8年5月15日から令和8年6月15日までとし、26名の方から合計70件のご意見が寄せられました。

2ページをご覧ください。資料の見方については、表の左側に属性、中央に頂いたご意見、右側に町の考え方案を記載しております。なお、パブリックコメントの結果をホームページで公表する予定としておりますが、本日の資料の町の考え方については案となっておりますので、回答内容に大幅な変更はございませんが、内容を整えた上で公表させていただきます。

頂いた主なご意見として、規制範囲については2ページから12ページまでの25件。主な内容としましては、旧軽井沢公民館周辺、ユニオンチャーチ、軽井沢会集会堂、テニスコート周辺など歴史的・文化的に重要なエリアを特別用途地区に含めるべきと

のご意見。また旧軽井沢エリアにとどまらず、南側や信濃追分など町内の他の別荘地にも段階的に特別用途地区を拡大すべきとのご意見。道路の片側のみが規制対象となる線引きについて、現況の街並みの一体性を踏まえた合理的な境界設定を求めるご意見。一方で、規制範囲の拡大により土地の有効活用が困難になることを懸念し、財産権や町全体の発展への影響に配慮を求めるといったご意見をいただきました。中でも、規制範囲を拡大してほしい、旧軽井沢公民館周辺を規制範囲に含めるべきではとのご意見を多く頂いております。

これらのご意見に対する町の考え方を右側に示しておりますが、旧軽井沢公民館周辺などを規制区域に含めるべきといったご意見については、区域の一体性や将来の土地利用転換リスクを踏まえ、特別用途地区に含めることとさせていただきます。詳細につきましては、次の「議題② パブリックコメントの意見を踏まえた修正案」でご説明させていただきます。他の別荘地への拡大については、必要性や住民意向、既存の協定等を踏まえつつ、今後検討させていただくことと回答いたします。

続きまして、規制内容については 13 ページから 22 ページまでの 27 件ございました。ご意見としては、共同住宅やホテル、旅館等の規制について、軽井沢らしい歴史的景観と静謐な住環境を守るために必要であり賛成とのご意見。また若い世代や働き手の住まいの確保の観点から、アパート・マンションを一定程度許容すべきとのご意見。長屋も外観上共同住宅と見分けがつかない場合があり、規制対象に含めるべきとの意見。民泊の規制やシェア別荘に対する規制についてのご意見。また既存不適格建築物、財産権への配慮に関するご意見。既存の保養所など旅館業法上の許可を要しない福利厚生施設について、規制対象としないよう配慮を求めるご意見。旧軽井沢にとどまらず町全体として規制を強めるエリアと一定の発展を許容するエリアにメリハリをつけるべきといったご意見をいただきました。

規制範囲と同様に個々のご意見に対する町の考え方は右側に示しております。規制内容に関しては、長屋に関してです。3 戸以上の長屋については共同住宅と同様の建築形態となり得ることや、規制の分かりやすさ、実効性の観点から新たに規制対象に加える方向とさせていただきます。この点につきましても後ほど、「議題② パブリックコメントの意見を踏まえた修正案」でご説明させていただきます。また民泊については、住宅宿泊事業法に基づき長野県の所管であることから、県及び国に対し必要な規制が講じられるよう引き続き要望していくとの回答をさせていただきます。直近の令和 8 年 7 月 15 日付けで、国から地方公共団体に対し、住宅宿泊事業法に規定する届出住宅、いわゆる民泊における「ゼロ日規制」等について通知が発出されました。以前までは条例による民泊の日数規制「ゼロ日規制」については国から適切ではないとされてきたため実施することができませんでしたが、本通知により、閑静な住宅地や学校周辺などに多数の宿泊者が往来すれば、静穏な生活・教育環境の悪化が懸念される場合等において、地域の実情に応じた立地規制を行うことが可能となりました。また、本通知において、「なお書き」ではありますが、特別用途地区といった都市計画においても立地規制を行うことが可能と示されております。

今回、町が検討しております特別用途地区は、町で初めての法的拘束力を持つ財産権の制限であり、丁寧な合意形成に努めてきており、パブリックコメント、住民説明

会、地域見直し検討委員会等で民泊施設を規制対象と示した上で議論、意見募集をしておりません。あわせて、本通知でも特別用途地区による規制は「なお書き」の扱いであり、住宅宿泊事業については県条例により県の許認可となっていることから、まずは県条例の規制を求め、対応が不十分な場合等に特別用途地区による補完を検討するという段階的対応が合理的と判断いたしましたので、今回の特別用途地区の規制に民泊は含めないこととします。なお、旅館業法における民泊につきましては、今回の特別用途地区の規制対象としております。

また、既存不適格建築物にかかるご意見については、建築基準法における既存不適格建築物の考え方と同様の取り扱いを基本とし、一定の範囲で存続、修繕、改築、増築等を認める方向とさせていただく予定です。この点につきましても議題②の中でご説明させていただきます。特別用途地区パブリックコメントの結果については以上となります。

【委員長】

はい、ありがとうございました。

それでは、ただいま事務局より説明がありました内容につきまして、委員の皆様からご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。

はい、お願いします。

【B委員】

1つだけ、直接旧軽井沢には関係なく、私は新軽井沢の人間なんですけれども、この中の規制範囲についての4ページ目ナンバー6で、その中で「新軽井沢での秩序ある建設が認める代わりに旧軽井沢の新規建設は認めない」という、個人の意見がありますが、やはり新軽井沢も軽井沢の一部です。そして軽井沢の駅から降りて、まず最初に本通りの北側の方に出ると、軽井沢の玄関口となるのは、やはり新軽井沢なんです。ですから新軽井沢も軽井沢の一部なので、それも考慮いただいて、新軽井沢についてもご配慮いただければと思います。一時、軽井沢の駅前で駐車場不足の問題がありました。それで国道18号、矢ヶ崎公園で国道18号に面したところの木を全部伐採して、そこを駐車場にしようというような計画も以前あったかと思います。ですからそういう開発は、やはり新軽井沢としても近隣商業ですけれども、ぜひご配慮いただきたいと思います。その件は多分なくなったと思うのですけれども、やはり矢ヶ崎公園の国道側の木を全部切って駐車場にするというような計画はちょっと控えていただきたいなと思いますので、直接旧軽には直接関係ありませんけれども、新軽とか軽井沢全体としてのご配慮もぜひいただきたいというのが私からの一言です。以上です。

【事務局B】

ご意見として承らせていただきます。なお、新軽エリアについてもですね、現状、自然保護対策要綱等で形態規制等を行っておりますので、おっしゃるような開発のように、そういったものがないような形で、町として見ていきたいと考えております。

以上です。

【B委員】

はい、どうもありがとうございます。ほぼ近隣商業の規制で、マンションとかそういう建物について、東雲あたりで4階建てもありますけど、明確に今回3階というような基準を出されたと思いますので、近隣商業についても規制はかなりかかってきていると思っておりますので、その点は安心しております。

【委員長】

はい、ありがとうございます。内容については、次で修正案があるので、それを踏まえた上でお話しいただけるとありがたいと思います。他に、ご質問はありますか。

【N氏】

M委員の代理、Nです。今回の旧軽井沢地区における特別用途地区の導入案は、私たちの住民あるいは別荘民の意向を反映した適切な案であり、導入に向けてご尽力を継続していただきたいと存じております。その上で、先ほどの町側の意向として、集会所前の町営住宅周辺の除外地域を除外しないとする方向性は、高く評価を申し上げます。それから、先ほど説明にあった7月15日の国の通知に基づいた、住宅宿泊事業法における「ゼロ日規制」が一定の条件のもとに可能になったことに関しては、今回の特別用途地区の審議プロセスに載ってなかったというために、今回の導入時には対象にしないが、旅館業法上の民泊の場合は特別用途地区の規制の対象になるということでありました。この点について実際上の差異はどのようになるのかコメントを賜りたい。また、シェア別荘の議論は当面しないということですが、シェア別荘として所有権を50前後、あるいは100近い方々で共同所有し、不特定多数に近いような利用形態が進んでいく場合には、やはり規制の対象として検討に値するのではないかと存じております。こうした利用形態に基づいた議論が必要になってくると考えますが、こうした点について検討の考え方についてお聞かせいただきたい。

【委員長】

すみません。今の話は次の議題のところの説明があるので、それについて何かご質問、ご不明な点があればということなんですけれども。

【N氏】

了解です。

【委員長】

はい。これに基づいてまた修正案については、次の②の議題になっておりますので、とりあえずここではパブコメのこの結果で今ご説明いただいた内容について、ちょっとご不明な点があればお聞かせいただければと思います。よろしいでしょうか。

皆様からは、前回の会議でこの案につきましてはご意見いただいているのは、それ

は都市計画審議会の方へ内容をお伝えすることにはなっておりますので、とりあえず先に進めさせていただきたいと思います。これを踏まえまして、変更の修正案というものが出されたので、それについて説明していただきますので、次に移らせていただきます。

② パブリックコメントの意見を踏まえた修正案について

【委員長】

続きまして、「②パブリックコメントの意見を踏まえた修正案について」、事務局より説明をお願いします。

【事務局B】

はい。それではパブリックコメントの意見を踏まえた修正案について説明させていただきます。お手元の資料2をご覧ください。特別用途地区の指定案につきましては、パブリックコメントで頂いたご意見を踏まえ、主に2点の見直しを行っております。1点目は区域設定、2点目は規制内容でございます。

区域設定の見直しについてです。資料2の1ページに示している当初案では、建築協定区域及び景観育成住民協定区域を包含する必要最小限のエリアを基本に、今後とも良好な別荘環境を保全していく必要がある区域としていました。そのため、別荘が立地していないエリアとして、旧軽井沢公民館周辺を区域から除外しておりました。これに対して、本検討委員会やパブリックコメントにおいて、当該エリアも規制区域に含めるべきとのご意見をいただいております。

続いて2ページをご覧ください。これらのご意見を受け、当該地域も旧軽井沢の原風景を形成する一角であること、また区域の一体性を確保し、さらに将来的な土地利用転換リスクを抑制する必要があることから、旧軽井沢公民館周辺を特別用途地区に含める方向に変更しております。規制区域の変更については以上となります。

続きまして、規制内容の見直しについてご説明します。3ページをご覧ください。当初の案では、第1種低層住居専用地域、第1種住居地域ともに共同住宅を規制対象としていましたが、長屋については規制対象としていませんでした。

5ページをご覧ください。長屋とは、建築基準法上2以上の住戸があり、各戸が直接外部に出入りでき、共用の廊下や階段等を有しない住宅として、共同住宅とは区別されています。当初案では、共用部分がないことから共同住宅に比べて大規模化しにくいと考えられるため、規制対象外としておりましたが、前回の検討委員会では、旧軽井沢町営住宅のような長屋についてもご意見をいただき、さらにパブリックコメントでも長屋についても規制対象に含めるべきとのご意見をいただきました。

資料を戻って4ページになりますが、検討の結果、長屋でも広い敷地があれば大規模な建物が建てられること、また長屋とアパートタイプの共同住宅がいずれも同じ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ため、規制の実効性、分かりやすさの観点から踏まえ、新たに長屋を規制対象へ追加することといたしました。ただし、長屋を一律に規制対象にすると、玄関を分けた二世帯住宅まで含まれる恐れがありま

す。そこは実態に配慮しまして、規制対象は3戸以上の長屋に限定する規制内容としております。規制内容の変更内容については以上となります。

続いて6ページをお願いいたします。これは変更内容ではないのですが、今回検討しております特別用途地区の名称案についてご説明させていただきます。特別用途地区の名称につきましては、いくつか候補を挙げさせていただきました。

名称案としては、「①旧軽井沢別荘戸建環境保全地区」「②旧軽井沢保健休養住環境特別保全地区」「③旧軽井沢保健休養地環境保全地区」「④旧軽井沢低層別荘地環境保全地区」、以上、事務局として4案を挙げさせていただきました。本日はこれらの名称案について委員の皆様からのご意見を加え、新たな名称案がございましたらぜひご提案いただきたいと思いますと考えております。

また事務局が今後区域の名称を選定していく際の参考とするため、委員長のお諮りのもと各名称案について、本日の委員の皆様の挙手により、皆様のお考えを把握させていただければと思います。なお、本日の挙手についてはあくまで今後の検討の参考とするものであり、この場で名称を最終的に決定するものではありません。

名称の検討にあたっては、区域の対象が旧軽井沢地区であることが明確に分かること、この特別用途地区が何を保全する地区なのか適切に表現されていること、住民や地権者にとって分かりやすく行政としても説明しやすい名称であることを前提条件に検討させていただきました。またこの名称は旧軽井沢地区に限定して用いることを想定しております。一方で将来的に別のエリアで新たに特別用途地区を設定する場合は、その地区の特性に応じて別途名称を設定する考え方としております。名称についてのご説明は以上です。

最後に、既存不適格建築物の取り扱いについて説明いたします。7ページをご覧ください。特別用途地区を指定するにあたり、既に建っている共同住宅やホテル、旅館等の規制対象物件が今後どうなるのかという点です。まず特別用途地区の指定前に適法に建築された規制対象建築物は、既存不適格建築物としてそのまま存続が認められます。今後できること・できないことの建築行為については、建築基準法と同様の取り扱いを基本として判断することを予定しており、下の表に整理してあります。また8ページには建築基準法上の用語解説を掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

①存続については、そのまま存続が認められます。

②修繕・大規模修繕は可能です。

③模様替え・大規模の模様替えも可能です。

④改築については、建築物の全部または一部を解体し、規制開始時と同規模以下であれば可能です。ただし床面積が増える場合、その増加分は増築として扱います。

⑤増築は、町の条例で定める一定の範囲内（既存の床面積の1.2倍以内）であれば可能とする方向で考えております。

⑥移転については、規制開始時の敷地内では可能ですが、敷地外への移転は認められません。

⑦用途変更は、建築確認申請が不要な類似用途への変更（例：ホテルから旅館）や、規制対象外の用途への変更（例：長屋から戸建住宅）は可能です。一方で、共同住宅

をホテルに変更するなど、規制対象となる用途への変更は認めない方向で考えております。

⑧新築に関しては、新たに規制対象建築物を建てることは認められません。

このように既存不適格建築物については、建築基準法と同様に既得権への一定の配慮をしつつ、将来的な拡大や新設は抑制するという考え方で規制を検討しております。説明については以上となります。

【委員長】

はい、ありがとうございました。ただいま事務局より説明のありました内容について、委員の皆様から何かご意見、ご質問がございましたら挙手をお願いしたいのですが、名称案については一通りご意見等が出た後でお伺いしたいと思いますので、よろしくをお願いします。先ほど話を遮ってしまい、すみませんでした。続けていただければと思います。

【N氏】

まず除外地区を除外しないようにしていただいたのは評価申し上げます。次に、住宅宿泊事業法（民泊）の実務上の違いについて、今回の7月15日の通知を踏まえた点についてコメントを賜りたい。最後に、シェア別荘により所有権の共有が数十から100に近い場合などで、不特定多数にちかいような利用がされていく形態に関し、将来的にどのような検討をしていくべきとお考えですか。

【小林副町長】

2点ですね、民泊の関係とシェア別荘の関係につきましてお答えさせていただきます。

まず民泊ですが、住宅宿泊事業法によるものと、旅館業法を緩和した「緩和民泊」の2種類があります。今回規制対象になるのは、旅館業法の許可が必要な「緩和民泊」の方です。規制対象建築物を「旅館・ホテル」と定義しており、これは旅館業法上の許認可が必要な建物を指すためです。一方で住宅宿泊事業法上の民泊は、建築基準法上は「住宅」として扱われるため、今回は対象外となります。

なぜ今回（民泊を）規制対象にしないのかという話ですが、まず丁寧な合意形成の過程で、民泊も含めるとは説明してこなかったという経緯があります。また国の通知で特別用途地区での規制が可能と示されましたが、まだガイドライン等の細かい規定ができておらず、他法令との整合性など詳細が分からない段階です。ですので、まずは長野県に対し「ゼロ日規制」などの条例改正を要望し、県条例で目的が達成できるならば、特別用途地区を用いる必要はないと考えています。県の対応が軽井沢的に不十分な場合などに、将来的に補完的に検討するのが現段階で合理的であるという考えです。

2点目のシェア別荘の件です。シェア別荘は定義が非常に難しいのですが、数人で共有して使うパターンや、賃貸借契約で貸し出すパターンがあります。1ヶ月以内の営利目的の貸し出しであれば旅館業法の許可が必要になり、今回の規制対象となり得

ますが、1ヶ月以上の場合は民法上の行為（所有権の行使）となり、どこまで規制に踏み込んでいいのか整理が必要です。また、「良好な住環境を害する恐れがある」という立法事実をちゃんと整理できるかを見極めながら、町としての方向性を考えていきたいと思っております。

【N氏】

前段の部分に関しては、建築協定の地域の中で事例があって、それへの対応が求められている最中ですので、丁寧な対応をお願いしたい。後段のシェア別荘については、賃貸ではなく共同所有の形であっても、管理契約が結ばれて早朝や夜間に従業員が行き来し、自動車の騒音などの苦情も聞いておりますので、よく見ていただければありがたいです。

【小林副町長】

はい。まずは実態把握からだと思しますので、そのように考えさせていただきます。以上です。

【委員長】

よろしいでしょうか。他にございますか。

【委員長】

私から一点お願いなのですが、パブコメの中でいろいろ細かいご不安な点が書かれていると思うのですが、意見を出されていない住民の中にもご不安に思われている方もいると思います。この計画そのものは良いと思いますが、丁寧な説明をしていただければと思います。

【N氏】

旧軽井沢における重要建造物や文化財（深山荘や三笠ホテルなど）についてですが、将来的に例えば宿泊サービスを伴って多くの方に見ていただくような話になった場合、町長が適当と判断する対象として検討できるような「緩和の余地」を残しておいていただきたいという声がエリアから出ておりましたので、ご報告させていただきます。

【小林副町長】

その件につきましては、国の通知でも制限した建築物について緩和の道も設けなさいという趣旨が出ております。現在、条例案を法規担当の方と詰めておりますが、そういった例外規定を設ける方向で検討しております。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。それでは名称案についてのご意見をお聞きしたいと思します。資料2の6ページですね。事務局から説明があった4つの案以外に、何か「こう

いう名前がいい」というのがございましたらお願いします。

【C委員】

今までこの会議で議論してきた根本的な問題を考えると、特別用途地区を指して「特別」というのが入っているけれども、今回事務局から提示された名称案には「特別」が入っていません。意図的に外したのでしょうか。私はこれまでの経緯からすると「特別」と入れた方がいいのではないかと考えているのですが。

【事務局B】

特に意図的に外したわけではございません。条例の名称としては「軽井沢町特別用途地区建築条例」となる予定ですので、特別用途地区という名称は出てきます。地区の名称については、保健休養地という部分を前面に出した候補案とさせていただきます。

【D委員】

補足ですが、特別用途地区というのは都市計画法上の規制の名称であって、個別の区域名称に必ずしも「特別」用途を入れる必要はありません。他自治体の事例でも入っているものは少ないです。名称として分かりやすく、内容が打ち出せるものであれば良いのかなと思います。皆さんとの議論を踏まえて決めていければと思います。

【委員長】

ありがとうございます。今「特別」という意見をC委員から出していただいたので、おそらく都市計画審議会でもそのような意見が出たことについて共有がなされると思いますので、ありがたく頂戴したいと思います。

【N氏】

今の議論をお聞きし思いましたが、例えば「旧軽井沢保健休養特別保全地区」とかはどうでしょうか。「環境」は「保健休養」に含まれると考えれば、「環境」をいれなくてもいいかもしれません。

【委員長】

「旧軽井沢保健休養特別保全地区」を5番目の案としましょうか。

【E委員】

名称に「旧軽井沢」と入っていますが、今後、六本辻や三笠などへ範囲が広がった場合も「旧軽井沢」という名称で統一されるのでしょうか。また、行政として「ここが旧軽井沢だ」という線引きをどう考えているのかが気になりました。

【事務局B】

今後、周辺エリアに拡大する際も、別で地区を定めるのではなく、今回定まる名称

で統一する形になるかと考えております。今回の区域設定においても、新軽井沢の一部も行政区としては含めていますが、「旧軽井沢一帯」という考え方の中で区域を設定させていただいております。

【B委員】

私の方からは、これ「別荘」という言葉が入っているのですが、別荘地だけではないと思うので。例えば「旧軽井沢低層住居地環境保全地区」とか、別荘に限らない名前にしてみてもどうかと思います。

【委員長】

「旧軽井沢低層住居地環境保全地区」ですね。ここで決定するわけではないので、色々ご意見いただければと思います。

【D委員】

先ほどのE委員の意見に関連して、今後、旧軽井沢地区で拡大していくのであれば、六本辻や三笠なども「旧軽井沢」の名称に含めていくべきかと思います。資料上、六本辻は別名称と書かれているが、先ほどの事務局説明のように「旧軽井沢」に含めるということで良いのでしょうか。

【事務局B】

そうです。

【D委員】

その方が良いと思います。あまり個別地区個々に名称を付けるのではなく、同一のエリアについては同一名称を設定し、名称とその内容を浸透させていければ良いかと思います。

【F委員】

具体的な名称ではないが、やはり旧軽井沢であれば「別荘」という名称をいれるべきではないかと思います。ショー記念堂等もあり、他はともかくとして第1号としては「別荘」という用語は何らかの形で入れた方がよいかと思います。

【委員長】

ありがとうございます。それでは、1から6まで案が出ましたが、よろしいでしょうか。都市計画審議会へ出す際の参考とするため、挙手をお願いします。複数挙手でも構いません。

(挙手による確認)

1. 旧軽井沢別荘戸建環境保全地区：2名
2. 旧軽井沢保健休養住環境特別保全地区：1名

3. 旧軽井沢保健休養地環境保全地区：4名
4. 旧軽井沢低層別荘地環境保全地区：4名
5. 旧軽井沢保健休養特別保全地区：3名
6. 旧軽井沢低層住居地環境保全地区：4名

【委員長】

はい、ありがとうございました。良いご意見をたくさんいただきました。これらを踏まえて、またお願いいたします。

③ 今後のスケジュールについて

【委員長】

それでは次に、3番目、今後のスケジュールについて説明をお願いします。

【事務局C】

事務局Cです。着座にて説明させていただきます。「資料3 今後のスケジュールについて」をご覧ください。今後のスケジュールについて説明させていただきます。まず5月から6月で実施したパブリックコメントを踏まえた修正案を、今回の用途見直し委員会で提示させていただきました。今後8月に都市計画審議会で公聴会に向けての素案を示します。その後は都市計画法に則った手続きを行っていくこととなりますが、事務局としては9月に素案の閲覧・公聴会を実施し、10月に都市計画案の公告と知事協議、12月頃に都市計画審議会へ諮問・答申を行い、年度内に告示と考えております。

特別用途地区の条例案については、現在、条例案を作成しております。罰則規定を設ける予定ですので、9月頃から地方検察庁協議を経て、12月に条例案を提案したいと考えております。スケジュールについての説明は以上となります。

【委員長】

はい、ありがとうございました。それでは、ただいま事務局より説明がありました予定について、委員の皆様から何かご意見、ご質問ございましたらお願いします。

【A委員】

Aです。都市計画の決定と条例の制定ですが、パブコメの中は狭義の話で、広義のあるいは大局的な話がないと思っています。観光協会としての意見ですが、法律が制定されて80年、別荘文化は140年です。歴史の連続性、いわゆる持続可能性、合理的に考えた場合、ストックとフローから権利と義務、を私たちの社会生活でどう捉えていくか。その視点から、歴史の検証に耐えうる条例、都市計画を作っていただきたいと考えます。

特に条例ですが、パブコメの中に合理性と財産権がありました。具体的に財産権で言いますと、目先の5年、10年の経済活動ではなくて、財産権を100年、500年、1000

年で耐えるものなのかという視点も必要だと思います。合理性という意味ではいろいろな話が出ました。また県の条例という話もあります。県とか国とか関係なく、軽井沢は先人の財産をどうやって将来にわたって連続して繋げていくか、軽井沢町としての独自のヒエラルキーを中心に考えていただきたい。以上よろしくお願いします。

【小林副町長】

狭い意味じゃなくて広い意味での、町全体を考慮した政策をやっていくという話だと思います。今回、条例で先ほど話ありましたけれども、今回は都市計画をどうやっていくかという議論となっております。そこには都市マスタープランというものがありまして、それに紐づいて今個々の都市計画決定をやっているということです。今回は旧軽井沢地区への特別用途地区ということでやらせていただきました。

ただおっしゃるとおり、町を見据えた時の土地利用については、今度、都市マスタープランを改定するという大きな作業の中で、この場所にはこういった施設があるとか、この部分は子育て住宅があっていいよねとか、あるいはスタートアップがあっていいよねとか。今回ホテルなどを規制しましたけれども、逆にホテルがあるとしたらこういう場所ではないかとか、そういった町全体の大きな土地利用の計画、方向性については、次期改定の際に議論させていただければと思います。

【A委員】

具体的には8月18日に出てくると思いますが、先ほど広義でという話をしましたが、1点だけ申し上げます。経済活動というのは財産権を含めた住環境から安全、公共の福祉を含めたものだと思います。何が言いたいかといいますと、権利の極大化、義務の極小化は止めてもらいたいということです。よろしくお願いします。

【小林副町長】

まさにその財産権をどこまで制約していいのかという中で今回の特別用途の話も出ています。我々としても初めてとなる財産権の制限ですので、丁寧な合意形成に努めてきております。そこにつきましては都市計画法という縛りがあり、都市計画審議会での承認、議会での条例制定、県知事との協議といった段階的なチェックを経ていくことになります。引き続き、住民の皆さんの不安に対し、丁寧な説明に努めてまいりたいと思います。以上です。

【委員長】

他にご意見、ご質問ございましたらお願いします。

【N氏】

中ほどのご議論の住宅宿泊事業法（民泊）に関するコメントと、シェア別荘の検討が今できない、先送りというところは、ぜひ町側のポジションを議事録の方に書いておいていただければと思います。

【事務局B】

はい。

(2) その他

【委員長】

他によろしいでしょうか。それでは、最後の議題として、その他で事務局から何かございますか。

【事務局B】

特別用途地区の検討につきましては、スケジュールにお示しした通り、今後は公聴会の開催、都市計画審議会への諮問・答申と、都市計画法に基づき指定に向けた手続きを進めさせていただきます。検討にあたっては委員の皆様から多くのご意見を賜り厚く御礼申し上げます。次回の検討委員会につきましては、検討内容として挙げられております「特定用途制限地域」の検討について、区域や規制の素々案が出来上がった段階で開催を予定しております。開催日等につきましては決まり次第早めにご連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。事務局からは以上です。

【委員長】

以上で本日の議題は終了しましたので、進行を事務局へお返しします。

【事務局A】

委員長、議事進行ありがとうございました。委員の皆様も貴重なご意見いただきまして誠にありがとうございます。会議資料につきましては個人の利用の範囲内で持ち帰り可能とさせていただきます。決してSNS等への掲載等を行わないようにお願いいたします。それでは以上をもちまして、第4回軽井沢町用途地域他見直し検討委員会を終了いたします。本日は誠にありがとうございました。

以上