

第 4 回軽井沢町用途地域他見直し検討委員会 意見概要

令和 8 年 7 月 29 日開催結果

(1) 計画変更案に対する意見

	委員の意見（要点）	事務局の回答
1	旧軽井沢地区への特別用途地区導入は、住民や別荘所有者の意向を反映した適切な案である。特に、旧軽井沢公民館周辺を規制区域に含める修正を高く評価する。	ご意見を承る。当該区域は旧軽井沢の原風景を形成する一角であり、一体性の確保と将来的な転用リスク抑制のため区域に含めることとした。
2	近隣商業地域においても、マンション等の建築に対して「3 階建てまで」という明確な基準が出されたことは安心材料である。	新軽井沢エリア等についても、自然保護対策要綱等に基づき、秩序ある開発が行われるよう注視していく。

(2) 特別用途地区の指定に関わる懸念事項

	委員の意見（要点）	事務局の回答
3	住宅宿泊事業法（民泊）について、国の通知で特別用途地区による規制が可能となったが、今回の導入対象から外れる理由と実務上の差異を明らかにすべきである。	今回の規制対象は旅館業法の許可を要する施設である。住宅宿泊事業法の民泊は建築基準法上「住宅」扱いであり、まずは県条例による規制を求め、不十分な場合に特別用途地区による補完を検討する段階的対応が合理的と判断した。
4	シェア別荘について、不特定多数が利用し、管理業者の出入りや騒音が発生している実態がある。将来的に規制対象として検討すべきではないか。	シェア別荘は定義や権利行使の整理が難しく、現時点では規制対象外とする。まずは実態把握を行い、良好な住環境を阻害する恐れがあるかという立法の事実を見極めながら検討していく。
5	三笠ホテルのような重要建築物が、将来的に宿泊サービスを伴う活用を行う場合、町長判断等で緩和できる余地を残しておくべきである。	国の通知に基づき、制限した建築物についても例外的に認められる規定を条例の中に設ける方向で検討している。
6	多くの住民が不安を抱いている。パブリックコメントへの回答を含め、計画の内容をより丁寧に説明していく必要がある。	財産権の制限を伴うため、今後も都市計画法に基づいた手続きの中で、住民の不安に対し丁寧な説明に努める。

(3) 特別用途地区の区域名称に関わる意見

	委員の意見（要点）	事務局の回答
7	事務局案には「特別」という言葉がない。これまでの経緯を踏まえ、特別用途地区であることが伝わるよう「特別」を入れるべきではないか。	意図的に外したわけではないが、条例名には「特別用途地区」が含まれる。地区名称は保健休養地としての特性を前面に出す案とした。委員の意見は都市計画審議会へ共有する。
8	名称に「旧軽井沢」とあるが、今後三笠や六本辻などへ区域が拡大した場合の整合性や、行政上の線引きをどう考えるのか。	ご意見を踏まえ、都市計画審議会でも共有する。今後周辺へ拡大する際も、今回定める名称で統一する想定である。行政区として新軽井沢の一部が含まれる場合も「旧軽井沢一帯」という考え方で設定していく。
9	補足になるが、特別用途地区は都市計画法上の規制名称であり、区域名称に必ずしも「特別用途」を付す必要はない。他自治体でもそのような名称は少なく、内容が分かりやすく表現できる名称が望ましい。	
10	例えば「旧軽井沢保健休養特別保全地区」はどうか。環境は保健休養に含まれると考えれば、「環境」でなくともよいのではないか。	「旧軽井沢保健休養特別保全地区」を候補案に追加する。
11	対象区域は別荘地だけではないため、「旧軽井沢低層住居地環境保全地区」はどうか。	「旧軽井沢低層住居地環境保全地区」を候補案に追加する。
12	区域名称についての選出結果（委員の挙手数） 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	

(4) その他の意見

	委員の意見（要点）	事務局の回答
13	旧軽井沢地区のみならず、新軽井沢も軽井沢の一部であり、駅周辺を含めた軽井沢全体の景観や自然環境に配慮したまちづくりが必要である。 矢ヶ崎公園の国道18号沿いの樹木伐採や駐車場整備のような開発についても、自然環境や景観に十分配慮していただきたい。	意見として承る。なお、新軽井沢地区についても自然保護対策要綱等に基づく形態規制を行っており、自然環境や景観に配慮した開発となるよう対応していく考えである。
14	歴史の検証に耐えうる条例、都市計画を策定すべきである。目先の経済活動ではなく、100年、1000年先を見据え、「権利の極大化、義務の極小化」を慎むべきである。	重いご意見として受け止める。町全体の大きな土地利用の方向性については、次回の都市マスタープラン改定の中で広義に議論していきたい。
15	住宅宿泊事業法やシェア別荘を今回は先送りするという町側のポジションを、議事録に明記すべきである。	承知した。内容を議事録に反映させる。