

## 第18回軽井沢国際親善文化観光都市計画審議会 会議録

1. 開催日時 令和8年8月18日（火） 午後2時00分～午後3時15分
2. 開催場所 軽井沢町役場 第3・4会議室
3. 出席者 委員：A委員、B委員、C委員、D委員（代理：E氏）、F委員、G委員（代理：H氏）、I委員、J委員、K委員、L委員、M委員、N委員、O委員、P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、事務局D  
受託者：受託業者2名  
欠席：無し
4. 議題
  - (1) 特別用途地区の指定について
    - ① パブリックコメントの結果について
    - ② パブリックコメント後の変更点について
    - ③ 都市計画決定図書（素案）について
    - ④ 区域の名称について
  - (2) その他
    - ・ 今後のスケジュールについて
5. 傍聴人数 3名
6. 議事内容 以下のとおり

### 【事務局A】

皆様お疲れ様です。本日はご多忙のところご出席いただきまして誠にありがとうございます。事務局Aでございます。会議冒頭の進行を務めさせていただきますが、どうぞよろしくお願いいたします。定刻となりましたので、ただいまから第18回軽井沢国際親善文化観光都市計画審議会を開催いたします。本日の出席者は、委員14名の方にご出席いただいております。

軽井沢国際親善文化観光都市計画審議会条例第7条第2項の規定数に達しておりますので、会議が成立しましたことをご報告いたします。続きまして、事務局より傍聴及び取材希望者についてお知らせをいたします。

**【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。傍聴者及び取材希望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。本日の傍聴者は3名でございます。なお、本日の会議につきましては、後ほど議事録を作成するため、必要な範囲で記録を取らせていただきますので、あらかじめご了承ください。

傍聴者の方をお願いいたします。会議の傍聴にあたりましては、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の音の出ない設定にさせていただくとともに、会議中は静かにお願いいたします。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や、継続審議とな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等への掲載は行わないようにしてください。

**【事務局B】**

ここからは着座にて進めさせていただきます。それでは、次第に沿って進めさせていただきます。始めに小林副町長よりご挨拶を申し上げます。

**【小林副町長】**

本日はご多用なところ、軽井沢国際親善文化観光都市計画審議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。委員の皆様には、それぞれの立場やご専門の分野から、町の将来を見据えた都市計画のあり方について、忌憚のないご意見を賜りたいと考えております。本審議会は、条例の定めるところにより、町が定める都市計画に関する事、都市計画について町が提出する意見に関する事、その他町長が都市計画上必要と認める事項についてご審議いただく役割を担っております。前回の審議会におきましては、「特別用途地区の検討について」を議題としまして、委員の皆様にご多角的なご意見をいただきました。その後、パブリックコメントを実施し、それらを踏まえ、特別用途地区の指定に関する都市計画素案を取りまとめました。本日はその素案につきまして、事務局から説明をさせていただく予定です。特別用途地区の指定は、軽井沢らしい豊かな自然環境と良好な景観を守りつつ、適切な土地利用を図っていくための重要なテーマであります。本日の審議会におきましても、本素案に

より都市計画法に基づく正式な手続きへと進んでいくにあたりまして、ご意見をいただきたいと考えております。以上、開会の挨拶とさせていただきます。

#### 【事務局B】

ありがとうございました。「3. 委員紹介」、委員の皆様をご紹介します。委員の皆様は、軽井沢国際親善文化観光都市計画審議会条例第3条に基づき、町議会議員、学識経験者、関係行政機関の職員、その他町長が必要と認める方から、町長が任命させていただいております。

まず、町議会議員からご就任いただいております、A委員。

次に、学識経験者としてご就任いただいております、B委員。C委員。

続きまして、関係行政機関としてご就任いただいております、D委員。本日は代理でE様にご出席いただいております。F委員。G委員。本日は代理でH様にご出席いただいております。

最後に、その他町長が必要と認める方としてご就任いただいております、I委員。J委員。K委員。L委員。M委員。N委員。O委員。P委員。以上14名になります。

改選後、初めての開催となりますので、審議会について簡単にご説明申し上げます。この審議会は、都市計画法第77条の2の規定に基づき、軽井沢国際親善文化観光都市計画審議会条例により設置されている附属機関で、町の都市計画に関する重要な事項について、町長の諮問に応じてご審議、ご意見をいただくために設置しているものでございます。主な内容は3点ございます。1つ目は、都市計画の方針や土地利用など、町が定める都市計画に関する事項を審議していただくこと。2つ目として、都市計画について町が提出する意見の内容についてご審議いただくこと。3つ目、その他町長が都市計画上必要と認める事項についてご審議いただくことでございます。本日の議題につきましても、町の都市計画の重要な事項となりますので、委員各位におかれましては、日頃のご知見とご経験を踏まえ、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。

続きまして、町側の紹介をさせていただきます。先ほどご挨拶をさせていただきました、小林信嗣副町長。事務局になりますが、事務局Aでございます。続きまして、事務局B、事務局C、事務局D以上になります。皆様どうぞよろしくお願いいたします。

また本日は、議題に関係する用途地域他見直し業務を受託しております方にもご出席いただいております。受託業者のA、Bです。よろしくお願いいたします。なお、事業者の皆様は審議や議決に加わりませんので、その点につきましてもあわせてご了承くださいと思います。

【事務局B】

続きまして、会長及び副会長の選出となりますが、会長及び副会長が選出されるまでの間、議事進行を小林副町長にお願いしたいと思います。

【小林副町長】

それでは、次第の「4. 会長の選出」、「5. 副会長の選出」につきまして、議事を進行いたします。会長及び副会長につきましては、都市計画審議会条例第6条の規定により委員が互選することとなっておりますので、会長及び副会長の選任をお願いいたします。どのようにしたらよいか、皆様にお諮りいたします。

【M委員】

自薦他薦でよろしいのではないのでしょうか。

【小林副町長】

それでは、立候補、推薦をお願いしたいと思います。

【I委員】

本審議会はですね、議題にありますように特別用途地区の規定ということにつきまして、継続審議の案件となっております。したがって、前任の会長を務めておられましたB委員に引き続いて会長になっていただくのがよろしいかと思っておりますので、B委員を推薦いたします。

【小林副町長】

ただいま会長にB委員とのご意見がありました。よろしいでしょうか。

(委員一同)

異議なし。

【小林副町長】

続きまして、副会長の立候補、推薦をお願いしたいと思います

【P委員】

学識経験者であられる、C委員がよろしいかと思えます。

【小林副町長】

ただいま副会長にC委員とのご意見がありました。よろしいでしょうか。

(委員一同)  
異議なし。

【小林副町長】

それでは、会長にB委員を、副会長にC委員をおねがいします。会長は会長席へお願いします。軽井沢国際親善文化観光都市計画審議会条例第7条第1項の規定により、会長が議長となりますので、会長席へご移動の上、議事進行をお願いしたいと思います。

【会長】

改めまして、会長の指名を受けましたB委員でございます。都市計画審議会の会長という大役を、大変責任の重さを感じております。軽井沢町の将来にとって、都市計画審議会というのは非常に重要な部分だと思います。その中で、公平中立な立場で議事を進行し、皆様の意見を十分に伺いながら丁寧な審議を重ねてまいりたいと存じます。どうかよろしく願いいたします。副会長からも一言お願いいたします。

【副会長】

改めまして、副会長の役を賜りましたC委員でございます。会長を精一杯お支えしながら、努めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【会長】

それでは、議事に入る前に、私の方から今日の議事録署名人を指名させていただきます。今回は、M委員とP委員をお願いしたいと思います。

【会長】

それでは、次第に従い進めさせていただきます。最初に、議題「(1)特別用途地区の指定について」、「①パブリックコメントの結果」及び「②パブリックコメント後の変更点」を一括して、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局A】

事務局A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2に基づきパブリックコメントでいただいたご意見とそれに対する町の回答案について説明します。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について説明させていただきます。なお、説明の所要時間は概ね25分程度を見込んでおりますので、あらかじめ御了承ください。

それでは、お手元の資料2「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範囲及び規制内容を公表し、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取り扱いなど、多岐にわたるご意見をいただきました。募集期間を令和8年5月15日から6月15日までとし、26名の方から70件のご意見が寄せられました。なお、パブリックコメントの結果については町で公表しております。

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、中央にいただいたご意見、右側に町の考え方を記載しております。規制範囲については、2ページから12ページまでの25件で、いただいた主なご意見として、旧軽井沢公民館周辺、ユニオンチャーチ、軽井沢会集會堂、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、旧軽井沢エリアにとどまらず、南ヶ丘や千ヶ滝など、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だ」とのご意見を多くいただいております。

個々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。なお、詳細につきましては次の議題「②パブリックコメント後の変更点」でご説明させていただきます。また、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しております。

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件で、主なご意見として、共同住宅やホテル、旅館等の建築規制について「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」といったご意見、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、長屋も外見上、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」とのご意見、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、既存不適格建築物、財産権への配慮に関するご意見、すでに適法に建築されている共同住宅やホテル等が指定後に既存不適格建築物となることに対してのご意見、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。

こちらでも個々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、規制内容に関して、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した。なお、この点につきましても後ほど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いております。こうした中、令和8年7月15日付けで国から地方公共団体宛てに通知が出されました。この通知は、住宅宿泊事業法に基づく届出住宅、いわゆる民泊について、ゼロ日規制を含む規制の考え方を示したものです。従来、条例による民泊の日数規制、いわゆるゼロ日規制については、国から「適切ではない」とされてきました。しかし、今回の通知により、住宅街や学校周辺などで多数の宿泊者の往来により生活・教育環境の悪化が懸念される場合には、地域の実情に応じて民泊の立地を規制することが可能であるという考え方が示されました。また、この通知の「なお書き」において、特別用途地区など都市計画上の仕組みを用いて立地規制を行うことも可能であるとされています。一方で、今回の特別用途地区は、町として初めて公的拘束力を持って財産権を制限する制度となります。これまで住民説明会やパブリックコメント、用途地域他見直し検討委員会など、様々な場面でご意見を伺いながら内容を検討してきました。その際、住宅宿泊事業法に基づく民泊を規制対象に含めるという前提をお示しして議論や意見募集をしておりません。先ほど申し上げた国の通知においても、特別用途地区による規制は「なお書き」の、いわば補完的な位置づけとなっております。加えて、住宅宿泊事業法に基づく民泊については、長野県条例により県の許認可となっていることから、まずは県に対し条例による規制強化を求め、それでもなお対応が不十分な場合に、特別用途地区による規制を補完的に検討するという段階的な進め方が合理的と判断いたしました。そのため、今回の特別用途地区の規制には、住宅宿泊事業法に基づく民泊は含めないこととしております。なお、旅館業法に基づく、いわゆる簡易宿所等の民泊につきましては、今回の特別用途地区の規制対象に含まれることになります。

また、既存不適格建築物にかかるご意見につきましては、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、次の議題「②パブリックコメント後の変更点」の中でご説明させていただきます。

資料の23ページから27ページはその他のご意見となりますので、参考にご覧いただければと思います。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の説明は以上となります。

続きまして、「②パブリックコメント後の変更点」についてご説明いたします。資料3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等でいただ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。

まず、区域設定の見直しについては、1ページ、2ページをご覧ください。1ページの当初案では、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、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。2ページになりますが、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。

次に、規制内容の見直しについては、3ページ、4ページをご覧ください。3ページの当初案では、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。長屋と共同住宅の違いにつきましては、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、第3回用途地域他見直し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ご議論いただき、さらにパブリックコメントでは「長屋についても規制に対象に含めるべき」とのご意見をいただきました。1ページお戻りいただきまして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、指定の実効性、分かりやすさの観点を踏まえ、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とすると、玄関を分けた二世帯住宅まで含まれる恐れがあるため、そこは実態に配慮し、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。

最後に、既存不適格建築物の取り扱いをご説明いたします。6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、すでに建っている共同住宅やホテル、旅館等の規制対象が今後どうなるのかといった点になります。まず、特別用途地区の指定前に適法に建築された指定対象建築物は、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、7 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、あわせてご覧いただければと思います。「①存続」については、そのまま存続が認められます。「②修繕/大規模の修繕」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」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取り扱います。「⑤増築」は町の条例で定める一定の範囲内であれば可能となりますが、その範囲を超える増築は認められません。建築基準法上では「既存の床面積の 1.2 倍以内」という制限がありますので、町の条例でも 1.2 倍以内と考えております。それを超える場合は不可となります。「⑥移転」は規制開始時の敷地内であれば移転可能ですが、敷地外、特別用途地区外への移転は認められません。「⑦用途変更」は類似の用途での変更、例えば共同住宅と長屋の相互変更や、規制対象外の用途への変更、例えば長屋から戸建て住宅などは可能となります。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られません。「⑧新築」は特別用途地区の条例の施行後は、新たに共同住宅やホテルなどの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、建築基準法に準じて、将来的な拡大や新設は抑制するという考え方で検討しております。

続きまして、資料の 4 をご覧ください。資料 4 は、今回の特別用途地区の指定案、パブリックコメントの結果等について、7 月 29 日に開催した用途地域他見直し検討委員会でご説明し、いただいたご意見とそれに対する町の回答を整理したものです。

まず 1 ページ目の上段、「(1) 計画変更案に対する意見」をご覧ください。検討委員会では、旧軽井沢地区への特別用途地区の導入について「住民や別荘所有者の意向を反映した適切な案である」とのご意見をいただきました。特に、旧軽井沢公民館周辺を指定区域に含めるようにした点について、高い評価をいただきました。続いて、No. 2、近隣商業地域におけるマンション等の建築に関するご意見です。検討委員会では、新軽井沢エリアの近隣商業地域においての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示されたことは住民にとって安心である」との評価をいただきました。これに対し町からは「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形態の制限を行っていることで、今後とも自然環境や景観に十分配慮した、秩序ある開発が行われるよう注視し、適切に対応していく考えである」旨を説明しております。

次に、1 ページの「(2) 特別用途地区の指定に関わる懸念事項」についてご説明いたします。まず、No. 3、住宅宿泊事業法、いわゆる民泊に関するご意見です。検討委員会では、国からの通知により特別用途地区でも民泊の立地規制が可能となった一方で「今回の特別用途地区の規制対象から外している理由

や、旅館業法に基づく施設との実務上の扱いの違いを分かりやすく示すべきだ」とのご意見をいただいております。これに対し事務局からは、今回の特別用途地区の規制対象を「旅館業法の許可を要する施設」としていること、住宅宿泊事業法の民泊は建築基準法上「住宅」として位置づけられていることを説明いたしました。その上で、民泊の対応については、先ほどご説明した通り

「まずは県に対し条例等による規制強化を求め、それでもなお不十分な場合に、特別用途地区による補完的な規制のあり方を検討していく」という段階的な考え方を示しております。あわせて、今回の特別用途地区は町として初めて財産権の制限を導入するものであり、これまでの意見募集では民泊を規制対象に含めることを前提としていなかったことから、民泊については今後の検討課題と整理した旨を説明しております。

次に、No. 4、シェア別荘に関するご意見です。シェア別荘は不特定多数が利用し、管理業者の出入りや騒音が発生するなどの実態があることから「将来的に特別用途地区における規制対象として検討すべきではないか」とのご意見をいただきました。これに対し「シェア別荘については、現時点では法的な定義や権利関係の整理が難しく、一律に規制対象とすることは困難であること。まずは実態把握を行い、住環境を阻害する恐れがあるかどうかという立法の事実を見極めながら、今後の規制の必要性や手法について検討していく考えである」旨を説明しております。

続いて、No. 5、歴史的に重要な建築物の取り扱いに関するご意見です。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形で活用される場合「町長の判断等により、特別用途地区の規制を一定程度緩和できる余地を残しておくべきである」とのご意見をいただきました。これに対し事務局からは「国の通知において、特別用途地区による立地規制を行う場合であっても、地域にとって公益性が高いと認められる建築物等については、条例の中で例外的に認める規定を設けることができるとされていることから、条例案の検討にあたっては例外規定を設ける方向で検討している」旨を説明しております。

最後に、No. 6、住民の不安や説明のあり方に関するご意見です。委員会では「多くの住民が財産権の制限に対して不安を抱いていることから、パブリックコメントに対する町の回答をも含め、特別用途地区の内容や影響について、これまで以上に丁寧に説明していく必要がある」とのご意見をいただきました。これに対し事務局からは「特別用途地区の指定は、土地の利用に関する権利の行使に一定の制限を加えるためであり、その趣旨や内容を住民の皆様には十分ご理解いただくことが重要であること。今後も都市計画法に基づく手続きの各段階において、分かりやすく丁寧な情報提供と説明に努めていく考えである」旨を説明しております。

なお、2 ページに記載しております名称に関わるご意見につきましては、この後の議題「④区域の名称について」の中でご説明させていただきます。ま

た、3 ページのその他のご意見につきましては、参考としてご覧いただければと思います。説明は以上となります。

【会長】

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のありました内容について、委員の皆様からご意見とご質問がありましたら、挙手をお願いいたします。

【〇委員】

パブリックコメントの意見も取り入れて、町としても意見がまとまっていて、反対に対する意見に対しても配慮するような形で進んでいるので、おおむね良いと思っていますが、あとは出てきている思いとしてスピードと広げることに対して、どう考えているのか。これはまた別でやるのか。

【会長】

質問は、「パブリックコメントの中でもかなり「この地区だけではなくて、もっと外側に同様の規制が広げられるべきではないか。」という意見に対する町の見解は何かあるか。」ということですね。はい、事務局よろしいでしょうか。

【小林副町長】

拡大についてのスピード感についてのご質問となります。パブリックコメントの回答では、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。」という回答になっておりますが、区域を広げていくにあたり町としては、町の都市計画の上位計画である都市計画マスタープランに方針が位置づけられている必要があります。県と協議する際にも、都市計画マスタープランに記載されている方針との整合性について確認されるため、その部分をクリアにして、順次具体化していくという流れになります。

今回なぜ、旧軽井沢地区で特別用途地区の導入を検討しているのかという話ですが、旧軽井沢地区では住民協定や建築協定が締結されており、こうした住民の皆さんが主体的に取り組んでいる動きを支援することについて、現行の都市計画マスタープランに位置付けているため、今回、旧軽井沢地区における検討を進めているという状況でございます。

このため、旧軽井沢地区については、今後また景観協定などが新たに締結され、それが安定的に運用されるような状態になった上で、特別用途地区へ編入してほしいとの要望をいただければ、区域への編入を検討していくことは可能でございます。

その他の地域については、現行の都市計画マスタープランに位置づけられて

いないので、計画の改定なども必要になってくるため、スピード感の話になると、マスタープランの見直しまで少し時間がかかってしまう可能性があるという状況です。

【会長】

はい、ありがとうございます。

【Ⅰ委員】

皆様、ご承知だと思いますが、8月3日に六本辻地区の景観育成住民協定の設立総会が開かれています。その総会で設立を承認されたということを聞いておりますが、今後、六本辻景観育成住民協定についてはどのように検討が進んでいくのでしょうか。

【小林副町長】

六本辻景観育成住民協定につきましては我々も把握しております。今回、特別用途地区の検討にあたり、「住民協定が住民の皆さんに受け入れられていて、安定的に運用されている地域」を対象として区域を設定させていただきました。六本辻景観育成住民協定については、新たに住民協定が導入される地区となりますので、今後、住民協定が安定的に運用され、下地が整った段階で、地元の要望に応じて特別用途地区への編入を検討していく流れになるかと思えます。六本辻景観育成住民協定の住民の皆さんの意向をお聞きしながら、対応してまいりたいと考えております。以上です。

【会長】

六本辻景観育成住民協定に関しては、都市計画マスタープランで旧軽井沢地域に該当するので、住民協定が結ばれた後は然るべき期間を経て、特別用途地区への編入対象になり得るということよいですか。

【小林副町長】

その通りです。

【会長】

それ以外の地域に関しては、ご説明の通り、まずは都市計画マスタープランの改正を経てから進めていくという理解でよいですか。

【小林副町長】

現行の都市計画マスタープランに方針が位置づけられていない地域については、そのような対応になる可能性が高いというようにご理解いただければと思

います。

【会長】

他にご意見、ご質問はございますでしょうか。

【P 委員】

今のお話に関連して、パブリックコメントの意見にもありましたように、今回指定する地域だけでなく、旧軽井沢のもう少し広い範囲への区域設定を希望されている方が多いということ、また、道路境界等による一律の区域設定ではなく、現況の土地利用の実態や街並みの連続性を十分に踏まえたきめ細かな区域設定を希望する声もありました。まず、第一弾として今回の手続きを経て特別用途地区を指定し、実際の運用状況を見ていくということは大事だと思いますが、周辺エリアや他地域への拡大が柔軟に行えるように、配慮していただければと思います。

【小林副町長】

資料 3 の 1 ページ、矢印の下ボックス内に、ご指摘いただいた区域設定と境界設定の考え方が記載されています。区域については②になりますが、今回は町として初めての財産権の制約を伴う規制の導入となりますので、必要最小限度の区域ということで設定させていただいています。また、「一定の面積を有する一体的な区域」という部分ですが、建築協定や景観育成住民協定というのは、「1 ヘクタール以上で、かつ 3 分の 2 以上の合意」という、ある程度まとまった地域で住民合意があるという区域になりますので、それらを基本としながら、必要最小限の範囲でエリアを設定させていただきました。

また、境界設定については③になりますが、国の都市計画運用指針において、地形地物に基づいて区域設定を行うことが基本となっております。県とも相談し、都市計画運用指針に照らし合わせながら、地域の要望に応じて対応していきたいと考えておりますので、周辺エリアや他地域への拡大については、今後の検討課題とさせていただければと思います。

【P 委員】

わかりました。都市計画マスタープランは通常 10 年に 1 度の全体的な見直しや中間的な見直しをすることになっていますが、現状確認や評価も含めて 5 年に 1 度くらいは見直しを検討し、旧軽井沢地区での運用の実績を踏まえつつ、他の地域への適用ということも真剣に検討していただければと思います。

【小林副町長】

都市計画マスタープランの改定をいつ頃行うかということについては、まだ

庁内で議論が足りていない状況で、お答えすることができませんが、町の長期振興計画や予算も考慮して決定していきたいと考えております。

【会長】

はい。ありがとうございました。他にご意見はございますでしょうか。指名で申し訳ありませんが、C委員、何かコメントがございましたらお願いいたします。

【副会長】

はい、私自身の意見というよりは、用途地域見直し検討委員会での意見についてお伝えします。先ほどから、委員の皆様からご指摘のありましたように区域の拡大に関する意見、境界の線はなぜこのように設定されているのかといった意見が多かったと思います。また、パブリックコメントでも意見がありましたが、法人の方も含めて、自分たちにどのような不利益が生じるのか、ということをご心配されていたということが主だったと思います。

【会長】

ありがとうございます。私の方からも質問させていただきますが、素案の閲覧後に、区域設定の微調整などは今後可能なのでしょうか。それとも、今時点では考えていないということでしょうか。

【小林副町長】

今回、検討委員会やパブリックコメントのご意見を踏まえて、旧軽井沢公民館周辺を区域へ編入する変更を行いました。今後、素案の閲覧後は、原則は現時点の区域設定で進めていきたいと考えております。

【会長】

はい、ありがとうございます。他にご意見はございますでしょうか。ないようでしたら次の議題に進みたいと思います。

【会長】

続きまして、議題「③都市計画決定図書（素案）」について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局A】

資料5をご覧ください。こちらの資料は、今回の特別用途地区に関する計画決定及び公聴会に向けた閲覧用図書のうち、主な部分を抜粋したものです。内容そのものは、これまで説明してきた内容と同様ですので、本日は概要とポイ

ントのみを申し上げます。

1 ページをご覧ください。今回の特別用途地区の区域は、第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域の一部、合計約 118.29ha を対象として定めるものです。名称につきましては、現時点では「旧軽井沢保健休養地環境保全地区(A)、(B)」という仮称にしておりますが、名称そのものにつきましては、次の議題において委員の皆様からご意見を伺いたいと考えております。

1 ページの下段と 2 ページには、特別用途地区の決定の理由、加えて 2 ページではこれまでの経緯も掲載してあります。歴史と品格ある別荘環境、豊かな自然環境と良好な景観、そして静謐で良好な住環境を将来にわたり保全していくことが、この計画の基本的な位置づけになっております。

続きまして 3 ページは、特別用途地区の決定基準、4 ページには制限する建築物の内容を記載しております。4 ページの(A)地区、第一種低層住居専用地域においては、建築基準法上建築可能な建築物の中で、共同住宅と、戸数が 3 戸以上の長屋を建築してはならないものとしております。また(B)地区、第一種住居地域においては、建築基準法上建築してはならないとされている建物に加え、共同住宅や 3 戸以上の長屋、ホテルまたは旅館の建築を制限しております。

続きまして 5 ページをご覧ください。都市計画の策定の経緯の概要を記載しております。これまで住民説明会、パブリックコメント、県知事との事前協議などを行ってきており、今後は、9 月 27 日に予定しております公聴会を開催し、意見を反映したのちに、計画案の公告、縦覧、そして本審議会での正式な諮問・答申をいただいた後に、都市計画決定の告示という流れを想定しております。

続いて 6 ページ、こちらは特別用途地区の区域図を示しております。繰り返しになりますが、資料 5 は閲覧及び公聴会で提示する素案うち、計画の概要、決定の理由、制限内容、手続きの流れを抜粋したものとなります。本日は、名称が仮称であることをご確認いただいた上で、この方向で進めて良いかどうか、ご意見を賜りたいと考えております。説明は以上となります。

#### 【会長】

はい、ありがとうございました。ただいま事務局より説明がありました内容について、委員の皆様、何かご意見や質問はございますでしょうか。ありましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。先ほどご説明いただいた内容でよろしいかと思いますので、ご意見が無いようでしたら次に進めさせていただきたいと思っております。

#### 【会長】

続きまして、議題「④区域の名称」について、事務局より説明をお願いいた

します。

【事務局A】

説明させていただきます。資料6をご覧ください。今回指定を予定しております特別用途地区につきまして、いくつか名称の候補を上げさせていただいております。案としては、「旧軽井沢保健休養地環境保全地区」、「旧軽井沢低層別荘地環境保全地区」、「旧軽井沢低層住居地環境保全地区」以上3案となります。

本日はこれら3つの名称案について委員の皆様からのご意見を頂戴するとともに、町が今後、区域の名称を決定する際の参考とさせていただくため、会長のお諮りのもと、各名称案について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ございません。

名称の検討にあたりましては、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いたしました。

ここで、先ほど名称の説明のところで一部触れました資料4について説明させていただきます。資料4の2ページをご覧ください。

前回、7月29日の用途地域他見直し検討委員会において、名称案についていただいたご意見を取りまとめたもので、検討委員会においてどの名称が良いか挙手によりお示しいただいた結果を示したものでございます。本日、資料6でお示ししています案は、この中で挙手が多かった案を抜き出したものでございます。参考までにご覧ください。説明は以上となります。

【会長】

はい、ありがとうございました。これから挙手をお願いしたいと思います。が、その前に、この3案で進めても良いか、ご意見がございましたらお願いいたします。

先ほど私の方からも少しお聞きしましたが、将来的に旧軽井沢地区以外に拡大した時に、それは別の名称になるのか、その辺についてはどう考えていますか。

【小林副町長】

はい。同じ旧軽井沢地区の範囲の場合、この名称のままいけると思いますが、他の地域になった場合は、この特別用途地区の条例のままで都市計画の区域を追加していくのか、あるいは条例をまた別にもう1本立てるのか、そういった部分も関係してきます。

基本的に、旧軽井沢地区の範囲についてはこの名称を採用していく形になるかと思います。

【会長】

今の時点では先ほど申し上げましたように、都市計画マスタープラン上に位置付けられている範囲内でのみ想定しておりますので、まずは「旧軽井沢」という名前が前提で良いと考えております。将来的に他のエリアに拡大する際は、やはりそこは地域特性が違ってきますので、地区としても別の名称になるかもしれない、ということですのでよろしいでしょうか。

【小林副町長】

はい。

【会長】

補足で伺いました。ありがとうございました。それでは、皆様の挙手をお願いしたいと思います。

まず1番、「旧軽井沢保健休養地環境保全地区」が良いと思う方は、挙手をお願いします。

次に2番、「旧軽井沢低層別荘地環境保全地区」が良いと思う方、挙手をお願いします。

最後に、3番「旧軽井沢低層住居地環境保全地区」が良いと思う方、挙手をお願いします。

ありがとうございました。今カウントした数を事務局の方から報告してもらえますか。

【事務局A】

はい。1番の「旧軽井沢保健休養地環境保全地区」は11名の委員の方に挙手をいただきました。2番の「旧軽井沢低層別荘地環境保全地区」は2名の委員の方に挙手をいただきました。3番の「旧軽井沢低層住居地環境保全地区」は、挙手していただいた方は0名になっております。

【会長】

はい、ありがとうございました。区域名称を選ぶ際の参考にさせていただきたいと思います。かなり強いご支持を1番にいただいたと思います。

【会長】

それでは今日最後の議題になりますが、その他、今後のスケジュールについて、事務局より説明をお願いいたします。

### 【事務局A】

お手元の資料7「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月にかけて実施しましたパブリックコメントを踏まえ、修正した素案を、先月の用途地域他見直し検討委員会、そして本日の都市計画審議会で提示させていただきました。今後は、都市計画法に則った手続きを行っていくことになります。事務局といたしましては、まず来月9月に素案の閲覧及び公聴会、10月に都市計画案の公告、縦覧と、県知事協議、12月頃に都市計画審議会への諮問・答申を行い、1月に告示を考えております。

なお、9月に予定しております公聴会につきましては、公述の申し出がなかった場合には、開催いたしません。その場合は、資料に記載されているスケジュール通りに進めさせていただく予定です。ただし、公述の申し出があり、公聴会を開催することとなった場合につきましては、公聴会でいただいたご意見の反映状況等によって、10月に再度、本審議会を開催させていただき、ご審議いただく形となりますので、あらかじめご承知おきくださいますようお願いいたします。

また、特別用途地区の条例案につきましては、資料の右側にございますが、現在、事務局の方で条例案を作成しております。本条例におきましては罰則規定を設ける予定でございますので、9月頃から地方検察庁との協議を経て、12月の町議会に条例案を提出したいと考えております。今後のスケジュールについての説明は以上となります。

### 【会長】

はい、ありがとうございます。それでは、ただいま事務局より説明がありました今後の予定について、委員の皆様から何かご意見やご質問がございましたら、挙手をお願いいたします。

### 【J 委員】

ただいま、都市計画決定や条例制定までのスケジュールの話がございました。そして先ほど、パブリックコメントや素案の説明をいただきましてありがとうございます。

12月に都市計画審議会で諮問答申し、議会で条例を決めることになるかと思いますが、皆様がいづらい財産権のことについて再確認したいと思います。その前に、私の方で資料4の14のような意見を出させていただいたのですが、これについては過分な回答をいただきまして、ありがとうございます。

この意見については、私個人のものではなく、観光協会としての意見になります。観光協会は設立から77年が経ちましたが、軽井沢町の別荘文化というのは140年の歴史があり、その持続性を考えていくうえで大切な財産権の話

を、前回の用途地域他見直し検討委員会でさせていただきました。本日はその際に参加されていなかった新宅さんや監物さんもいらっしゃいますので、改めてお話をさせていただければと思います。

資料4では書かれていませんが、資料5では、財産権やその制限が伴うことについて、大変柔らかい言葉で書かれていると思います。

私は全然専門知識がないので、間違っていましたら修正していただければと思いますが、この財産権の制限は、広い意味で言うと最終的に生存権とか人権の問題が関わってきます。狭い意味で言うと、経済活動における権利の話、それは監物さんの仕事に直接関わるものであると私は理解しています。私は、この広い意味での財産を、50年、100年、200年といった将来的な評価に耐えるものにするということが、本来の財産権の持っている意味だと信じています。

そういう意味で、その特別用途地区の決定の理由と経過については、とても柔らかい言葉で書いていただいています。その財産権を尊重しつつも、軽井沢の本来の魅力が失われないように、その地域の特性に応じた土地の利用をするということ、これは分かりやすく言うと、財産権をどういった考え方にするかということだと私は理解しています。

そのような観点で、今後も同じような意見が繰り返し出てくる可能性もありますが、この軽井沢町の特性を生かした価値を将来にわたって維持し、世界的にも評価され続けるものとしていくためには、財産権の制限をだけではなく、それと相反する経済活動も含めて、広い意味で考えていく必要があります。こうした観点を踏まえて、今後の都市計画の決定や条例策定に繋げていくため、十分に審議していただければと思います。

また、僭越ではございますが、先ほど会長から「かるいざわちょう」というお話ありましたが、ぜひ今後は「かるいざわまち」と発音していただきたいと思います。「かるいざわちょう」ではございません。よろしくお願いします。

#### 【小林副町長】

前回もご指摘いただきました財産権や経済的活動の自由への配慮にということだと思います。今回、都市計画の理由や経緯の中で、柔らかい表現ではありますが記載させていただいています。旧軽井沢エリアが長年培ってきた静穏で落ち着いた住環境に影響を及ぼす恐れがあることから、今回は地域特性に応じた土地利用の規制という形で、皆様に素案をご提案させていただいております。

当然、これは財産権や経済活動を縛ることになりますので、今回我々が取った手法というの、建築基準法に基づき、法律の根拠を持った規制という形でやらせていただいています。

その点につきましては、必要最小限度でという形をとらせていただいております。

ます。パブリックコメント等でも財産権に対するご意見をいただいておりますので、今後も引き続き丁寧な説明を行い、そうしたご意見に対しても対応してまいりたいと思います。説明は以上です。

**【会長】**

私の「ちょう」と「まち」の言い方については大変失礼いたしました。訂正したいと思います。

その他、今後のスケジュールに関して、委員の皆様からご質問やご意見はございますでしょうか。

**【会長】**

よろしいでしょうか。それでは、特に他にご意見がないようでしたら、これで本日のすべての議題についての審議を終了いたします。事務局に進行をお返しいたします。

**【事務局B】**

会長、議事進行大変誠にありがとうございました。委員の皆様にも、貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

会議冒頭にも申し上げましたが、資料につきましては、個人の利用の範囲内での持ち帰りを可とさせていただきます。決して資料の SNS 等への掲載は行わないようにしてください。

以上をもちまして、第 18 回軽井沢国際親善文化観光都市計画審議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