軽井沢町都市計画公聴会　会議録

１．開催日時　令和８年９月27日（日）　午前10時00分～午前10時30分

２．開催場所　軽井沢町役場　第３・４会議室

３．出席者　議長
事務局：事務局Ａ、事務局Ｂ、事務局Ｃ
受託者：受託業者２名
公述人：３名

４．傍聴人数　９名

５．議事内容　以下のとおり

【事務局Ａ】
皆様おはようございます。定刻となりましたのでただいまから軽井沢町都市計画公聴会を開催いたします。私は本日の司会を務めます事務局Ａと申します。どうぞよろしくお願いいたします。
公聴会の開会にあたりまして公述人と傍聴者の皆様にいくつかご協力をお願いいたします。携帯電話をお持ちの方は電源をお切りいただくか、マナーモード等音の出ない設定にしていただきますようお願いいたします。また公聴会中の撮影や録音はご遠慮願います。公聴会がスムーズに進行できますようご協力をお願いいたします。
それでは初めに町側の出席者を紹介させていただきます。本日、議長を務めます議長、担当係の事務局Ａ、同じく、事務局Ｂ、事務局Ｃ、以上になります。皆様よろしくお願いいたします。それでは公聴会を始めさせていただきます。

【議長】
皆様おはようございます。本日はお忙しい中集まりいただきまして誠にありがとうございます。改めまして議長を務めさせていただきます議長と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。これから着座にて失礼いたしま

す。

まず公聴会の趣旨についてご説明いたします。公聴会は都市計画の素案について公述人の方からご意見を伺い、その意見を踏まえ都市計画の案を作成するため都市計画法第16条の規定に基づいて開催するものです。今回は特別用途地域の決定にかかる都市計画素案について申し出を受け付けたところ、３名の方から申し出がありましたので本日公述をしていただきます。

次に本公聴会以降の手続きについてご説明いたします。本日の公聴会の内容は議事録を作成し、公聴会の記録として取り扱います。いただいたご意見を踏まえ必要な検討を行った上で都市計画案を作成し、都市計画法第17条に基づく縦覧を行います。また案の縦覧期間中に本日の公聴会の記録と公述に対する軽井沢町の見解を町ホームページにて公開いたします。案の縦覧後には本日の公聴会の記録と公述意見に対する軽井沢町の見解を合わせて長野県に報告します。さらに軽井沢国際親善文化観光都市計画審議会に都市計画の案を付議し、審議の上承認されれば軽井沢町が都市計画を決定いたします。

続いて本日の公聴会の進行についてご説明します。まず今回申し出のあった都市計画素案の概要を説明します。説明終了後公述を行っていただきますので、公述人の方は前方の演台までお越しください。公述の内容は申し出時にご提出いただいた要旨に沿って行ってください。申し出した都市計画素案に関係のない内容についてはできませんのであらかじめご了承ください。時間はすでに通知してありますが10分以内とします。必ず10分間お話しいただく必要ありませんので、時間前に終了されても構いません。公述開始から８分経過した時点でベルを１回鳴らし、開始から10分経過した時点でベルを２回鳴らしますので速やかに終了してください。終了後は元の席にお戻りください。

最後に公述人及び傍聴人の皆様へお願いです。本日の公聴会は都市計画の素案に対する意見を述べていただく場であり質疑応答の場ではございません。また公述は事前に申し出ていただいた方のみとなります。会の秩序や進行を乱すような発言、声出し、拍手等の行為があった場合は軽井沢町都市計画公聴会規則第7条及び第9条に基づき退場していただくことがありますのでご留意ください。それでは都市計画の素案の概要について担当者から説明いたします。よろしくお願いします。

【事務局Ｂ】

都市計画を担当しております事務局Ｂと申します。着座にて説明させていただきます。まずお手元にお配りしております資料をご覧ください。

まず今回指定する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で、合計約118.29ha を対象とし定めるものとなります。名称につきましては「旧軽井沢保健休養地環境保全地区」としております。

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ページでは経緯も記載してありますが、歴史と品格ある別荘地環境、豊かな自然環境と景観、清静で良好な住環境を将来に渡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ります。

続いて３ページは特別用途地区決定の基準、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個数が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築物に加え、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います。５ページ目が特別用途地区全体図となります。こちらが規制範囲となりますのでご確認ください。以上が今回の都市計画素案の概要となります。

【議長】

それではただいまから公述をお願いいたします。１番の公述人の方は前の演台へお越しください。よろしくお願いします。

【公述人１】

私は軽井沢、[redacted]に別荘を持っておりますものでございまして、特別用途地区案の対象区域内の土地建物所有者でございます。旧軽井沢地区への特別用途地区の指定に賛成申し上げます。

旧軽井沢は低密度な別荘地、豊かな森林と景観、清穏な住環境、歴史文化的財産が一体となって形成されてきた軽井沢を象徴する地域であります。近年、ホテル・共同住宅等の開発に加え、シェア別荘、貸別荘、簡易宿所、企業・団体による施設など従来の用途区分だけでは捉えにくい土地建物の利用形態も増加しております。こうした変化の中で、旧軽井沢の自然環境・景観・清穏性を

将来世代に継承するため、地域特性に即した土地利用を誘導する今回の特別用途地区の指定は極めて重要な施策と考えます。軽井沢の価値の根底にある部分の継承と発展を図る上でも極めて重要と考えております。

今後はその施行時期を関連条例成立後、極力早急に行うべく対応していただきたく、また今回の指定区域外で適格と考えられる地区の指定の具体化を急ぐことを含めて、実効的な運用を図ると共に、今回の指定を第一歩として都市計画マスタープランの見直しも含めて軽井沢町全体の土地利用政策の充実につなげていただくことを期待申し上げます。以上でございます。

【議長】

ありがとうございました。それでは２番の公述人の方は前の演台へお越しください。

よろしくお願いいたします。

【公述人２】

私はこの特別用途地区の範囲の中で別荘を所有しております。また建築協定の委員として2003年から23年にわたって活動をしてまいりました。その立場から、建築協定委員会・[redacted]建築協定の会を代表して本日はお話しをさせていただきます。まず特別用途地域に私ども建築協定の60数件の別荘の所有地がすべて入っていまして、その周辺またその地域を決定していただいたことを厚く感謝申し上げます。私ども23年間一生懸命守り続けてきた環境が町で認められたということで非常に嬉しく思っております。

ただ一つ懸念しておりますこともありまして、この特別用途地域の決定が来年の春以降ということで聞いておりますけれど、それまでに例えば申請、ここに出ているようなホテルとか色々な営業を目的とするものの申請が出た場合にどのようなご決定をなさるのか、その辺のところを十分にあと半年でございますので、十分にご考慮いただけたらと思います。私ども建築協定の会が懸念しているのは、駆け込みがあるのではないかと、そういうようなことも考えておりますので、是非その辺を厳しくお考えいただけたらと思っております。正直私ども23年活動してまいりまして、この決定がちょっと遅かったのではないのかなと、周りの環境を見ながらそういう風に思うところはございます。ですので、この計画案ができたのであれば、これに沿った厳しいご対応を町でしてい

ただけることを願っております。

また、この特別用途地域設定後は、例えばその土地がその地域に当たっているということをきちんと不動産業者さんが買い手に説明をするということはもちろん、ご指導いただくと思っておりますが、是非そこを厳しくご指導いただきたいと思っております。実は私ども建築協定の会の近辺でも近隣地域というのは全部不動産業者さんが説明することになっているんですが、全く説明がされていなかった、あるいは買い手さんが理解していらっしゃらないというような事案がございまして、それが非常に残念です。

それともう一つ、質問というよりは要望なんですが、この地域内で既に営業している色々なホテルその他のところもございますよね。そういったところに対しては、今後その営業している場所が特別用途地域内であるということをきちんと町からご説明いただきたい。それに沿った運営をするようにご指導いただきたいと考えております。実は私どもの建築協定の近くでも、つい７月の初めに１件簡易宿所が許可されて営業が始まっておりまして、これも周辺住民との話し合いが全く平行線で進んでないところで、町には周辺住民ときちんと話をするようにとご指導いただいていたにもかかわらずその辺を無視して強硬突破されたということがありまして、あと半年なり３月までわずかな期間であったのにこういったことがあったというのは非常に残念に思っておりますので、今後も是非、既に営業している方に対しても何らかの町がご指導をいただけることを望んでおります。以上です。

【議長】

ありがとうございました。それでは最後に３番の公述人の方は前の演台へお越しください。

よろしくお願いします。

【公述人３】

私は[redacted]通りに別荘を持っております。それで今回の該当地域に入っておりますけれども、ちょっと過去の我が家の歴史から説明させていただきますと、私の母方の家は明治の末に日本人として[redacted]番目として軽井沢に別荘を建てました。ところが日本は、家は栄枯盛衰もありますし、それから世界一高い相続税というのがありまして、母の方は叔父が亡くなった時に別荘の

一部土地を売りまして、さらに加えて、私の従兄弟が亡くなった時に土地を売って、今低層マンション、別荘マンションになってしまいました。親戚で相談してもらえれば一族で買えたかと思うんですけれども、残念なことに相談もなく売られてしまって、今回の用途地区からは外れているような感じになっておりますけれども低層住宅になってしまいました。非常に残念な思いをしております。それから父方の従兄弟の方は、バブル崩壊でこれも別荘を売ってしまいまして、資金繰りの関係で売ったんですけれども、今は数戸の別荘になってます。こちらは今も環境が守られていてこの地域にありますのでよろしいかと思うんですけれども。そういう風に今別荘を持たれている方も栄枯盛衰があるし、相続税で次の代は持たないということになってしまう。そういったことが非常に特徴的な別荘の地域です。売れば高く売れますし、そういうことで相続税の支払いのために売ってしまうことがあるということで、今回のこのような協定は永続性を持たせるためには非常に良い話だと思っております。さらに私がいまいる[redacted]に66年前に母が別荘を建てたわけなんですけれども、今その道で昔からいる人は４件だけですね。あとはみんな変わってしまいました。代替わりをした人たちが４件ある程度で、あとは全部他の人に売られて新しい別荘が建つというような状況です。これは他の地域にはあり得ないことで、持ち主の交代が激しいのが軽井沢の特徴だと思ってます。そういった意味で今回の規制は非常に有意義だと思ってます。こういうことで規制をして新しい所有者に古い軽井沢の環境を維持していくということを意識させることが必要だと思ってます。

ただ、今地図を見ていて思ったのは、カラオケを別荘内に作ろうとしている方が１名いらっしゃるんですね。それは地区内にあります。この地区内の中でも地下にカラオケボックスを作った人もいます。そういった人がカラオケボックスの規定っていうのはどこなのか、地上に作ってはダメなのか、地下という規定なのか、地下には作っていいよと、外に漏れなければというところの細則などが守られるような細則ですね。それから人というのは必ず規制なんかができればその抜け道を考えていろんなことをしてしまうんですね。

先ほど駆け込み的な建物があるのではないかという話をされてましたけれども、同じように駆け込みだけではなく、隠れてなんかやってしまうということも想定できますので、そういうことができないような細則・運用ですね。そういったものをちゃんと準備していただかないと守られない規制になってしまい

ます。先ほど申しましたように代替わり・所有者替わりが非常に多い土地ですから、その辺も考えて新しい土地所有者に的確な指導が行われるように、不動産会社だけじゃなくてしっかりやっていただかないとまずい状態が起こってしまうのではないかということです。人間というのは抜け道を考える天才ですから、その辺も「ここの限度まではやるよ。」というようなしっかりした細則なりを準備していただきたいと思います。よろしくお願いします。

あとついでに言わせてもらいますと、10数年前の台風で木が倒れました。私も３日間別荘から出られなくなってしまったのですけれども、３棟あるうちの１棟が大木の倒木で押し潰されてしまって別荘１棟が壊れてしまいました。今は建て替えましたけれども、木の環境維持っていうのは軽井沢の場合、大木がたくさんあるものですから、維持の施策としてこれとは別に町のいろんな部署が集まって、それぞれ維持できるような仕組みも同時に町で作っていただきたい思ってます。

例えば、ドローンで監視してるとのことですけれども、倒壊しそうな木を持っている別荘所有者に町から「危険ですよ。」という通知をしていただくことで、今の自然環境が維持できていく、きっかけになるのではないかと思いますので、そのように促す施策も実施していくということもよろしくお願いしたいと思います。ちょっと付け足させていただきました。以上です。

【議長】

ありがとうございました。以上で申し出をいただいた方の公述はすべて終了いたしました。

本日はお忙しいところ貴重なご意見をいただきまして誠にありがとうございました。また傍聴の皆様方も円滑な議事進行にご協力いただきありがとうございました。

以上を持ちまして軽井沢町都市計画公聴会を終了させていただきます。ありがとうございました。

以上