公述意見に対する町の回答について

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指定に関する、軽井沢町都市計画公聴会を開催しました。
公述されたご意見とこれに対する町の見解を示します。

⑴　閲覧期間
　令和８年９月２日（水）～令和８年９月 24 日（木）

⑵　公聴会
　令和８年９月 27 日（日）　午前 10 時から午前 10 時 30 分まで

⑶　公述人
　３名

⑷　公述内容と町の見解

No.	意見の要旨	町の回答
公述人1	①特別用途地区の指定に賛成であり、旧軽井沢の自然環境、景観、静穏な住環境、歴史・文化的環境を将来にわたり保全するため、指定は重要である。 ②特別用途地区の指定までの期間における土地利用の変化を懸念しており、関連条例の制定後、施行時期をできるだけ早い時期に定めていただきたい。 ③今回の指定区域以外で適格と考えられる地区の追加指定の具体化を急ぐことも含め、実効的な運用を図っていただきたい。 ④特別用途地区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等を含め、町全体の土地利用政策の充実につなげていただきたい。	①特別用途地区の指定について、ご賛同いただきありがとうございます。 ②区域内の土地・建物所有者に対する財産権への配慮も必要であることから、特別用途地区に係る条例については、必要な周知期間を確保させていただく予定です。 ③その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。また、特別用途地区に係る条例に基づき適切に運用してまいります。 ④町全体の土地利用政策については、都市計画マスタープランの見直しを視野に入れて、検討してまいります。
公述人2	①諏訪の森建築協定地区の別荘地が区域内に含まれることを評価する。 ②特別用途地区の指定までの間に、ホテル等の建築・事業計画が進む「駆け込み」を懸念しており、指定までの期間についても厳格に対応いただきたい。 ③不動産事業者等から購入者に対し、特別用途地区の指定内容や建築規制について確実に説明していただきたい。	①特別用途地区の指定について、ご賛同いただきありがとうございます。 ②区域内の土地・建物所有者に対する財産権への配慮も必要であることから、特別用途地区に係る条例については、必要な周知期間を確保させていただく予定です。 ③特別用途地区の区域及び規制内容等については、関係する住民や事業者等の皆様に十分に理解していただくことが重要であると認識しております。特別用途地区指定後は、区域や規制内容等について、町ホームページや窓口等での周知に努めてまい

		ります。
	④既存のホテル・施設等についても、特別用途地区の区域内にあることや制度の趣旨を説明し、適切な運営につなげていただきたい。	④特別用途地区指定後は、区域や規制内容等について、町ホームページや窓口等での周知に努めてまいります。 また、既存不適格となる建築物については、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、本特別用途地区は立地を規制するものであり、施設等の運営を制限するものではございませんので、ご理解ください。
公述人3	①軽井沢の別荘地は、相続税負担や経済事情により所有者の交代が非常に激しく、親族で守ってきた土地が転用される例を見てきた。こうした状況のもとで、古くからの軽井沢の環境を将来にわたり維持していくためには、土地利用や建築に一定の規制を設け、その内容を新しい所有者にも意識させていくことが不可欠だと考える。その観点から、今回の規制の導入は、軽井沢の環境保全に永続性を与えるものとして有意義であると考える。	①特別用途地区の指定について、ご賛同いただきありがとうございます。
	②別荘地内でカラオケボックスを設置しようとする事例があり、地下に設置した例も見られることから、カラオケボックスに関する規定（地上への設置の可否、地下であれば認めるのか、防音により外に漏れなければ良いのか等）を明確に定めた細則が必要である。	②本陳述は都市計画素案の範囲を超えておりますので、この場での回答は控えさせていただきます。
	③駆け込み的な建築だけでなく、隠れて行われる行為に対しても細則・運用ルールを整備する必要がある。とりわけ、代替わりや所有者変更が頻繁な土地事情を踏まえ、不動産会社だけでなく、新たな土地所有者にも的確な指導が行われるようにしていただきたい。	③特別用途地区内における規制内容等については、条例を制定し、運用するため細則を設ける予定はございません。特別用途地区指定後は、区域や規制内容等について、町ホームページや窓口等での周知に努めてまいります。

	④台風時の倒木により、別荘が倒壊し、３日間別荘から出られないという経験をした。大木が多い軽井沢では、樹木の維持・管理は必要であると感じている。今回の都市計画上の規制とは別に、町の関係部署が連携し、樹木の維持・管理ができるような仕組みを作っていただきたい。例えば、倒木のおそれのある木を町が把握し、該当する別荘所有者に通知するといったことをすれば、別荘所有者に自然環境の維持してもらうきっかけになると考える。	④本陳述は都市計画素案の範囲を超えておりますので、この場での回答は控えさせていただきます。