○はじめに

　建築基準法第48条に基づく許可申請について、１０月に開催された公聴会にて住民の皆様からご意見をいただきましたので、町の考え方を整理してご説明します。

○今回の許可申請の概要と趣旨

１.許可申請を行う理由

　交流センターの用途に供する部分が約4000㎡の計画であり、第一種住居地域の制限値3,000㎡を超えるためです。

　※庁舎については用途・規模とも制限はなく、制限値の３倍を超えるものではありません。

２.公益性について

　交流センターは、中央公民館の機能を引き継ぎ、住民(町民、別荘所有者等々)の皆様が自由に使える施設を目指し、災害時には避難所としても活用する公益性の高い施設です。建て替えに当たっては当該敷地以外に適切な代替地はなく、これまで約５０年この場所で公共施設を運営してきた実績や、今後のまちづくりの継続性からも、当該敷地に建築することが公益上やむを得ないと考えています。

３.住環境への影響について

　国道18号の渋滞緩和や安全性の観点から敷地北側に駐車場と主な出入口を配置することとなりましたが、歩道の整備やカーブミラーの設置をするとともに、隣地境界には既存樹木を含めた植栽帯を配置することで、騒音や光害に対する対策をし、近隣住民の皆様にも配慮した計画としています。

詳しくは次ページ以降をご覧ください。

なぜ建築基準法第48条ただし書の許可が必要か

申請

計画する施設

新庁舎＋交流センター
行政機能と交流機能を備えた新施設

計画地
事業地：現庁舎、中央公民館周辺地
用途地域：第一種住居地域
制限：３，０００㎡を超える建築物

町の申請理由

住居の環境を害するおそれがない、又は公益上やむを得ないと認められる場合として申請

交流センター部分について、合築により規模が3,000㎡を超えることから、法第４８条ただし書が必要

「公益性」と「住環境への配慮」について説明します。

用途地域

都市計画法により、都市の環境保全や利便性の向上のために、建物の用途に一定の制限を設ける地域をいいます。

軽井沢町では現在、以下の用途地域を指定しています。

用途地域別内容

用途地域名	内容
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000平方メートルまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便をはかる地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

用途地域



【凡例】

第一種低層住居専用地域

第一種住居地域（自然保護対策要綱：居住地域）

近隣商業地域

N

建替えの背景

現庁舎

昭和43年建築

老朽化に加え、UD、防災、環境、情報化対応に課題

中央公民館

昭和51年建築

老朽化等の課題と、新たな利用ニーズへの対応が必要





本計画地に建替える理由

現庁舎敷地を含む周辺町有地を最適と判断した理由

立地

観点	現在地（第一種住居地域）	別候補地（近隣商業地域(中軽井沢)）の例
所有地	町有地を活用可能	町有地なし、確保困難
利便性	約50年にわたり公共施設の拠点として運用 新施設でも駐車場を確保可能	駅に近いが駐車場不足
実現性	実現可能性が高い	取得見込みなし
防災拠点	中心地で全域対応しやすい	中心地で全域対応しやすい

新施設については、現在地に建替えが最適と判断

施設規模：理由書に示された比較

住環境

区分	理由書に記載された延床面積等
新施設	庁舎＋交流センター　約9,000㎡（新施設のみ）
現施設	庁舎3,901㎡＋公民館2,439㎡＋老人福祉センター1,629㎡ ＝7,969㎡ ≒約8,000㎡



新施設は現施設の３施設を集約したかたちであり、
全体面積は同規模としている。

交流センターへの機能拡充：基本的な考え方

5-2．公民館から交流センター（公民館＋新たな活動の場）へ移行

整備方針

多様化する住民ニーズに応え、活動の自由度を高める施設づくり

（1）基本的な考え方

・現状の公民館利用団体の活動を担保することは当然として、多様化する住民の要望・ニーズ（設備的な要望や、使い方・運用に関する要望等様々）に応えるため、また、まちづくり・交流の場としての仕組みづくりのしやすさに配慮して、「公民館」から、より自由度が高い「交流センター（公民館＋新たな活動の場）」への移行を検討します。



図 5-2-1：住民の要望（おしゃべり会より）

「公民館」から「交流センター（公民館＋新たな活動の場）へ移行

交流センターへの機能拡充：基本的な考え方

公益

中央公民館活動例

社会教育活動のほか、講演会、各種講座、文化祭、文化展、成人式、消防出初式、

交流センターによる追加活動例

住民(世代間、町民・別荘)交流、展示・情報発信、学習広場、子育て支援、ものづくり・ワークショップ、文化活動、健康、町政への参画等







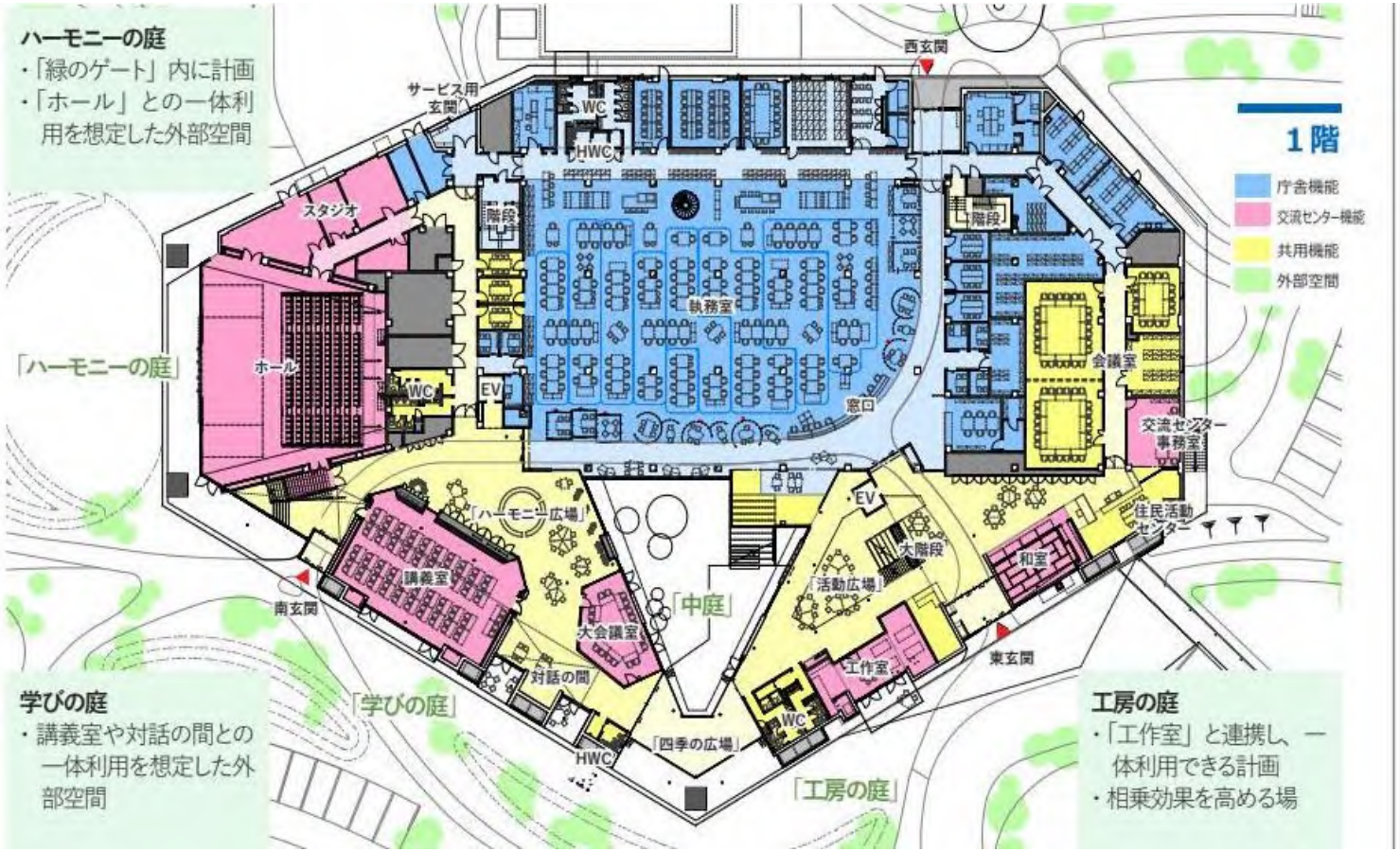
庁舎と交流センターを一体化する理由

公益

観点	現状	新施設
利用の関係	庁舎と中央公民館は物理的な距離があるが、相互利用が行われている	現在の運用に合わせて行政機能と交流機能を一体的に運用
共用部分（トイレ・エレベーター・廊下等）	別棟のため、別々に共有部分が必要	共有部分を有効利用し、施設規模の重複を抑える
空間の効果	施設の相乗効果が生まれにくい	「まちの縁側」「中庭」を介して、交流・展示等の連携を図る
一体化のメリット	―	共有部分を合理化し、面積(事業費)を抑える

一棟化による運用上の相乗効果

公益



まちの縁側

庁舎と交流センターをつなぐ回遊空間。飲食・交流・展示等の機能を関連諸室付近に配置。

中庭

光と風を届け、庁舎と交流センターの間で活動音を緩やかに隔てる機能。

共有化

共用部を有効活用し、面積削減

交流センター機能の公益性

公益

現中央公民館の役割

軽井沢町が保有する唯一の全住民を対象とした集会施設
成人式、消防出初式、文化展、文化祭等の場

新施設での役割

行政機能と連携し、より利便性の高い住民サービスを提供
住民交流・地域活動を支える

災害時

役場は防災拠点、交流センターは避難所としての機能

公益性：住民サービスと利用しやすさ

公益

基本設計に示された、住民が利用しやすい機能

項目	現在	新築後	備考
主な役割	庁舎、中央公民館	庁舎、交流センター	**主たる目的・用途は継承**
利用対象	町内全域の住民、別荘所有者、滞在者等	**同左**	**対象は同様**
利用の幅		一部機能・運用を拡充	拡充する内容の詳細は今後決定
来館者・公用車駐車場	利用者用172台 公用車用43台	利用者用170台 公用車用55台	既存と同程度の台数を確保

駐車場：現状と新築後の比較

項目	現在	新築後	備考
一般来館者用駐車場	172台	170台	既存と同等の計画
公用車	43台	55台	行政機能の集約により増大見込
駐車場の配置	庁舎・中央公民館の駐車場が分離	一体利用で計画	

現状の駐車場利用について、庁舎及び中央公民館の駐車場が同時に満車になることは年数回に留まり、既存と同程度の駐車場を確保することで十分に対応可能

交通・歩行者安全への配慮

車両の出入口を分け、町道の整備と歩行者安全を図る計画です。

住環境



図：配置図

基本設計：配置計画（交通動線の範囲を拡大）

入口

主出入口を町道鶴溜線側に設置

出口

国道18号線側は出口専用

道路・歩行者

町道鶴溜線の拡幅・歩道新設

交通渋滞への対応、安全性の確保、近隣住民への配慮を踏まえ、総合的に今の計画を設定

ホール利用の考え方

大規模集客を主目的とせず、住民福祉に資する利用を想定します。

住環境

利用対象

町内全域の住民、別荘所有者、滞在者など
従来の中央公民館大講堂の対象者と同様

大規模集客

軽井沢大賀ホールとの棲み分けを念頭に、劇場のような集客を主目的とした利用は想定しない

利用の範囲

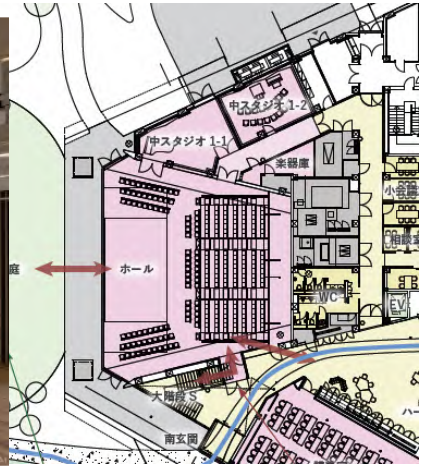
企業説明会・有料講座等の可能性はあるが、住民福祉の向上に資するもののみ許可する想定(条例等による制限)



＝

ホールの規模は同等

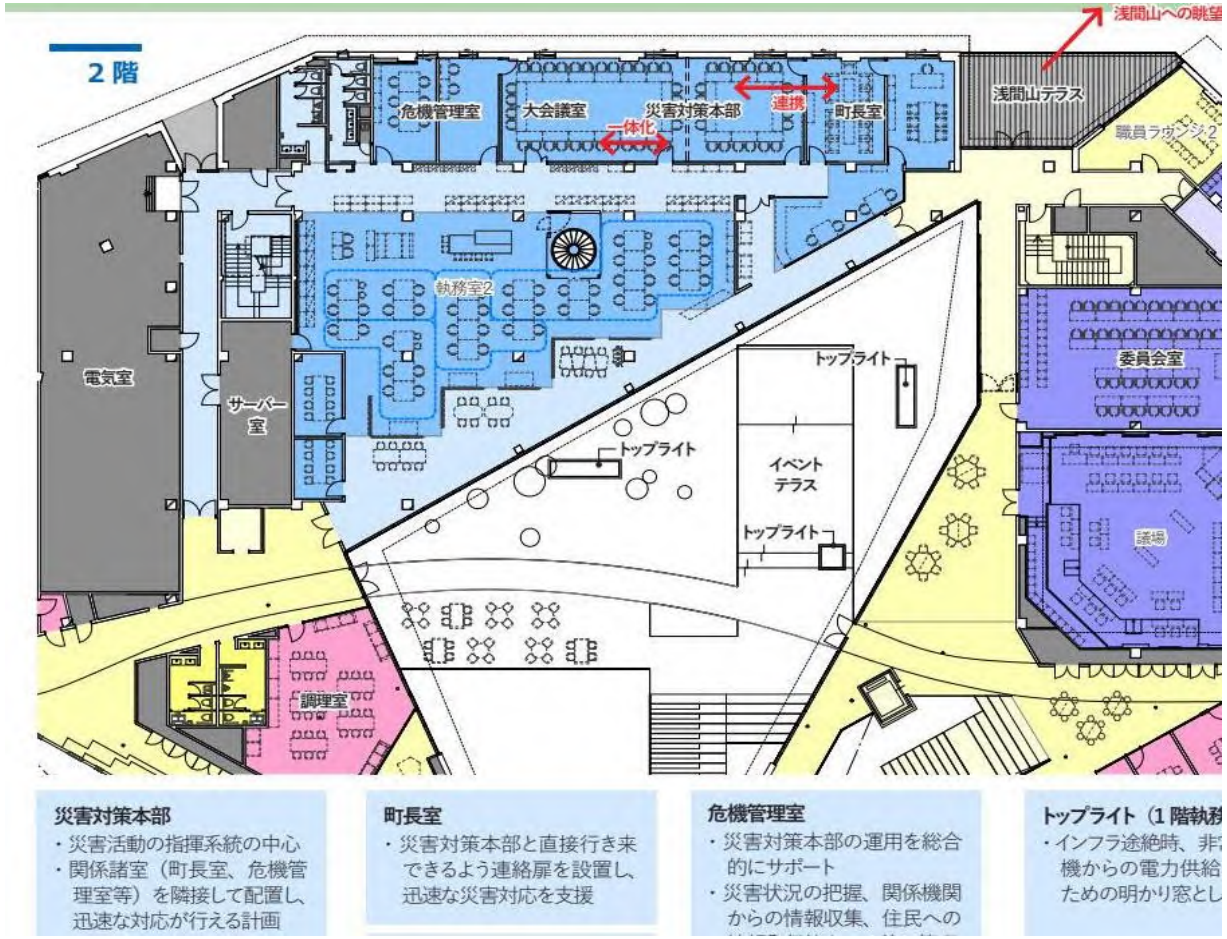




防災拠点・避難拠点としての公益性

公益

平時の施設利用に加え、災害時の行政・避難機能を一体的に支えます。



庁舎

非常時、町全域への対応を行いやすい防災拠点

交流センター

避難所としての機能を有する避難拠点

重要機能の配置

災害対策本部等の重要機能を2階以上に集約する計画

営業時間の考え方：旧施設（庁舎・中央公民館）と新施設の比較

時間帯・項目	旧施設		新施設（基本設計）	考え方・配慮
	庁舎	中央公民館		
平日	8:30～17:15 ※一部　19：00まで夜間延長有	9:00～21:00	庁舎：8:30～17:15 交流センター：8:30～22：00 ※現時点で考えられる最大	庁舎機能、窓口、議会機能、交流センター機能等を利用
休日	―【宿日直対応】	9:00～17:00 ※一部　19：00まで夜間延長	交流センター：9:00～22:00 ※現時点で考えられる最大	交流・文化活動等の利用を可能とする計画
夜間	―【宿日直対応】		―【宿日直対応※庁舎機能のみ】	休日夜間窓口など、必要最小限の対応
全体の考え方	―	―	利用目的・時間帯に応じた区分管理	**今後管理運用方針を定める中で運営時間を決定** **時間を拡大する場合も、周辺環境への影響を抑える運用を検討**

旧施設（庁舎・中央公民館）の利用実態を踏まえ、新施設では機能ごと・時間帯ごとに区分して運用します。


浅間山
新施設
「庁舎・交流センター（ホール含む）」
職員用駐輪場
公用車車庫（一般）
緑の駐車場
緑のゲート
緑の縁側
発電機室
利用者用駐輪場
おもいやり駐車場・歩廊
公用車車庫（大型）＋詰所
公用車車庫（中型）＋屋外倉庫

計画概要

計画地（地番）	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 2381 番地 1 の一部　他 63 筆
敷地面積	約 33,238.15 ㎡
建築面積	約 6,687.89 ㎡　（うち、新施設：5,085.71 ㎡）**既存建物の合計面積より削減**
延べ面積（全体）	約 10,396.81 ㎡（うち、新施設：8,903.50 ㎡）**既存建物の合計面積より削減**
延べ面積（容積対象）	約 9,021.32 ㎡　（うち、新施設：8,840.40 ㎡）**既存建物の合計面積より削減**
棟数・用途	新施設（庁舎・交流センター・ホール）他、 車庫や歩廊など合計 15 棟
構　　造	鉄筋コンクリート造　一部　鉄骨造
階　　数	３階（自然保護対策会議にて施設特性を踏まえ承認）
建 蔽 率	20.13%（計画）/　60%（基準）
容 積 率	27.15%（計画）/ 200%（基準）
最高高さ	17.01 m（第 1 種高度地区による最高高さ 10 m制限については、 高度地区許可を取得済）

計画概要

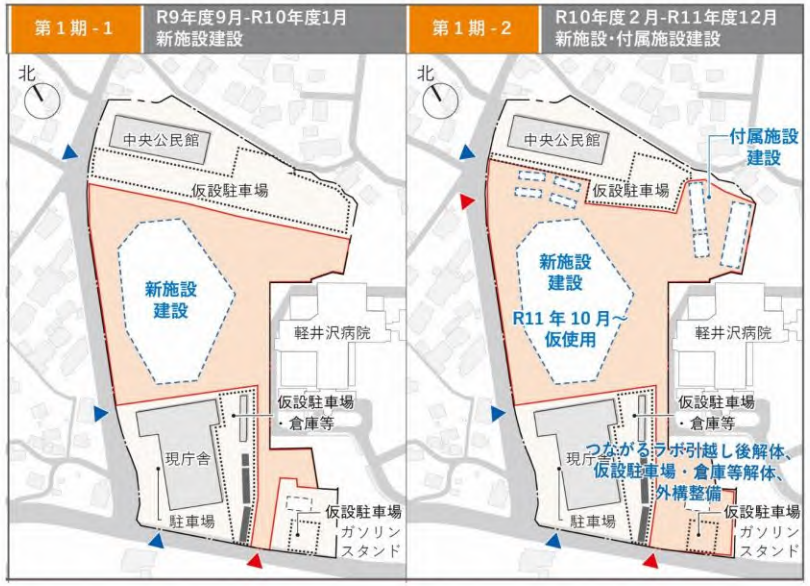
工期（予定） ――― 第１期：新施設・付属施設一部　建設工事

令和９年度９月～令和 11 年度 12 月末

（新施設仮使用　令和 11 年度 10 月～）

第２期：既存役場・中央公民館解体工事、外構整備工事

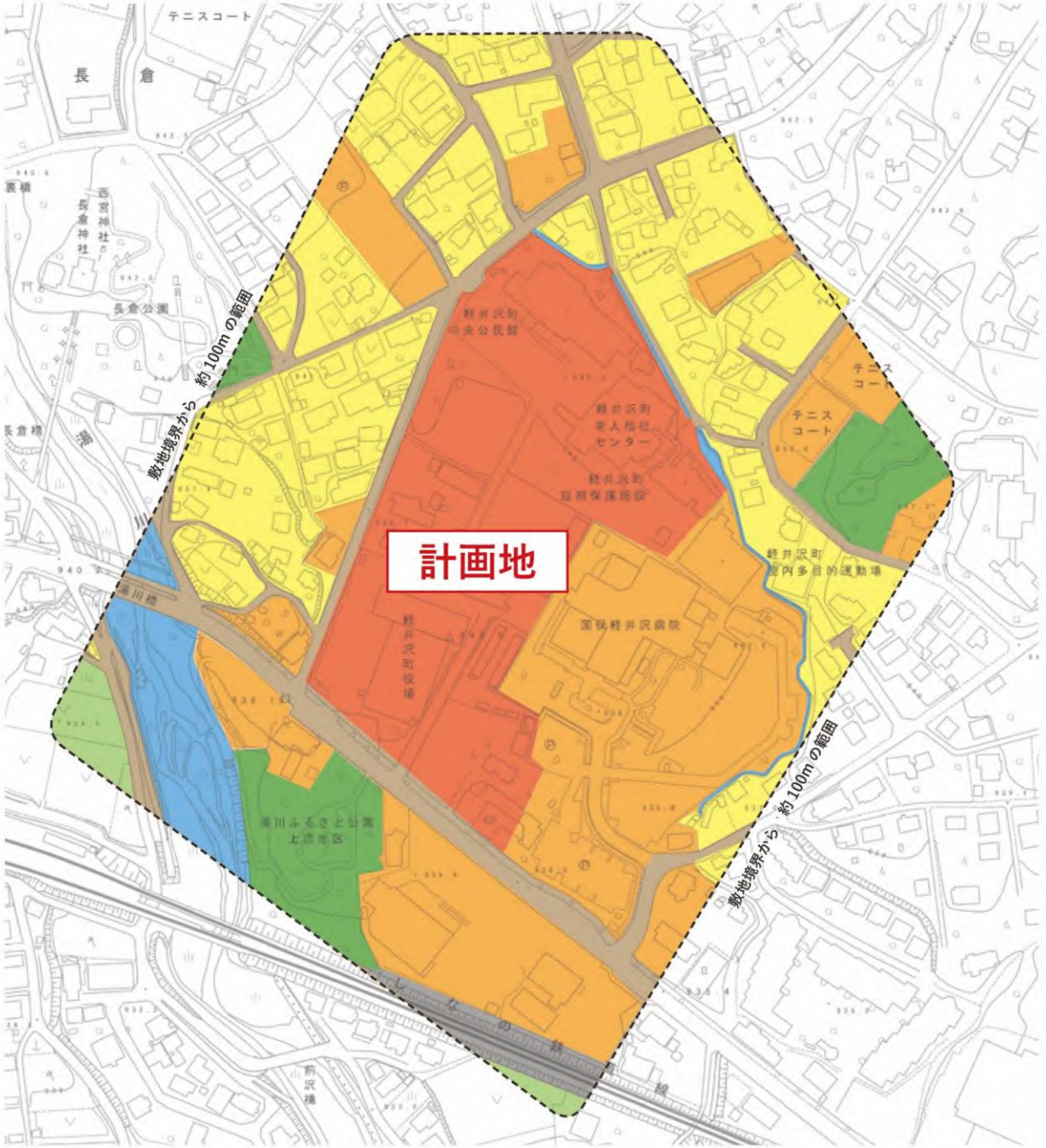
令和 11 年度 10 月～令和 13 年度９月末






敷地境界から100mの範囲
敷地境界から50mの範囲
町道鶴溜線
I-278号線
計画地
長倉公園
長倉神社
湯川
軽井沢病院
中軽井沢駅
湯川ふるさと公園
国道18号線
甲山幹線I-297号線
しなの鉄道線
軽井沢中学校
至 軽井沢駅
N

案内図


計画地
敷地境界から 約100mの範囲
敷地境界から 約100mの範囲
テニスコート
長倉
長倉公園
軽井沢町
中央公民館
軽井沢町
老人福祉
センター
軽井沢町
屋内多目的運動場
国保軽井沢病院
軽井沢町役場
テニス
コート
テニス
コート
【凡例】
申請敷地
住宅地
道路
河川など
農地
山林・原野・公園
鉄道
N

周辺用途図

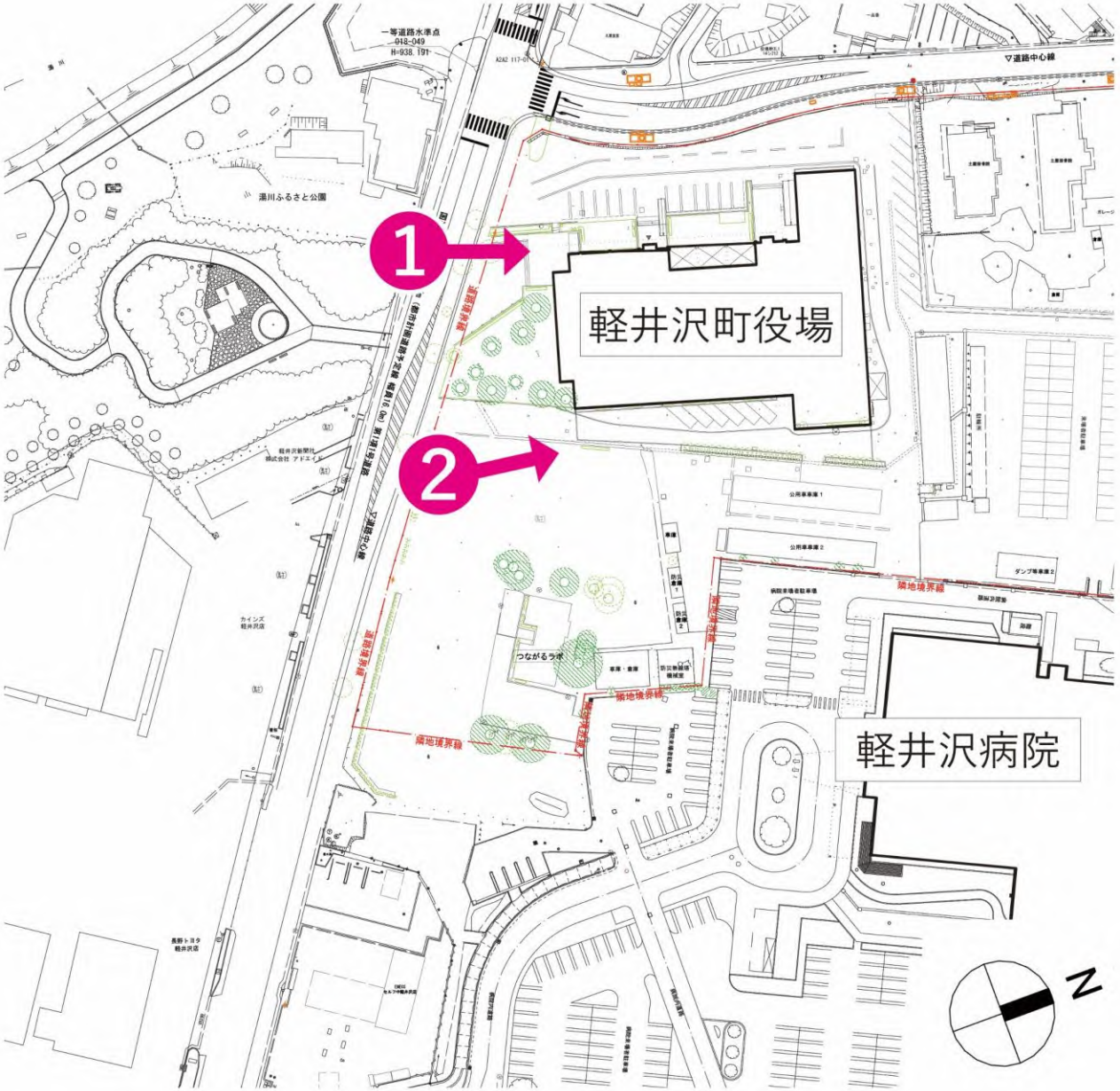


既存駐車場台数

利用者用：172 台
公用車用：　43 台

合計　　：215 台

敷地現況写真





❶ 町役場周辺（正面）



❷ 町役場周辺（背面）

敷地現況写真





❸ つながるラボ周辺



❹ つながるラボ・防災倉庫周辺

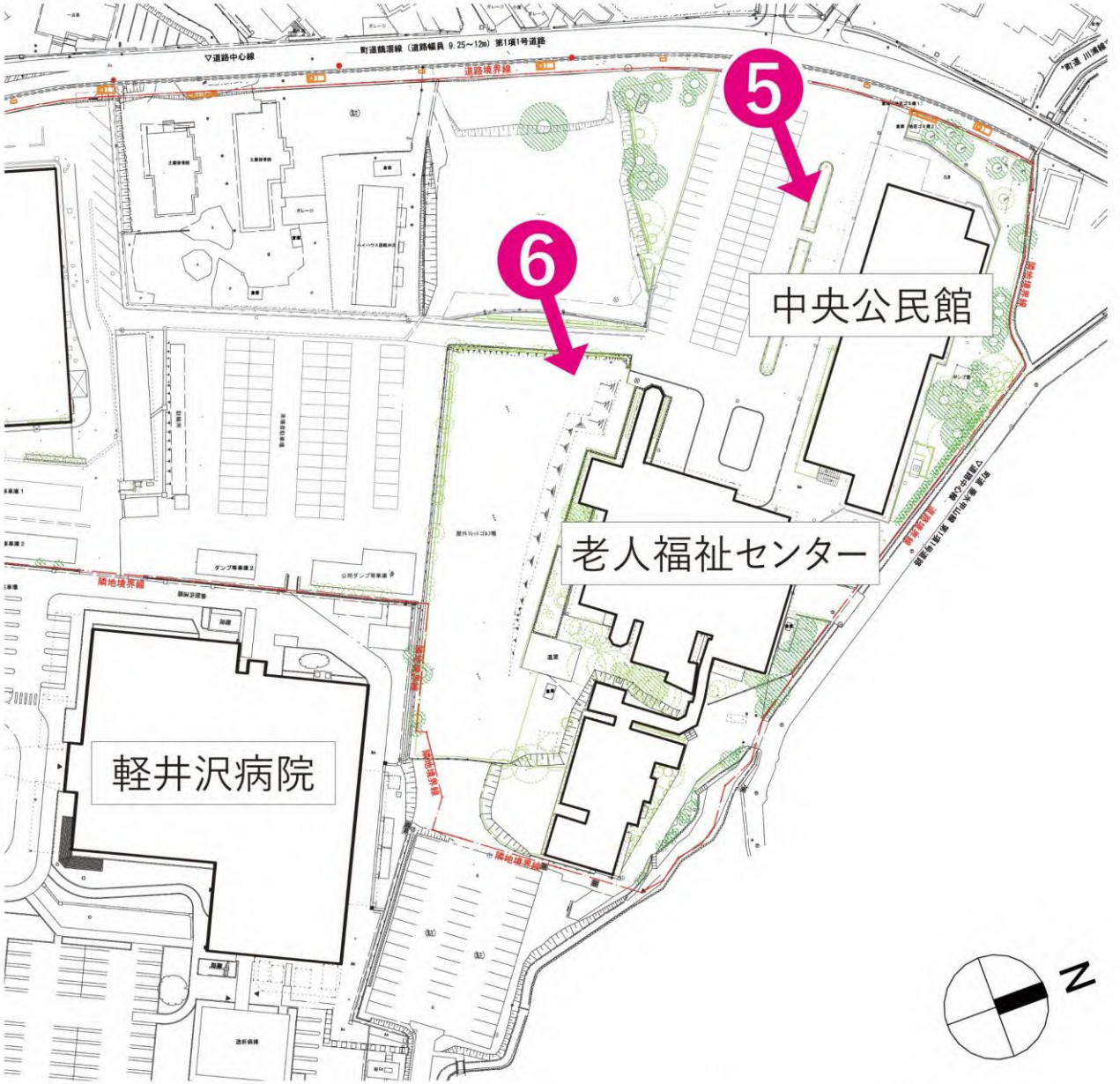
敷地現況写真



❺ 中央公民館周辺



❻ 民有地・老人福祉センター周辺



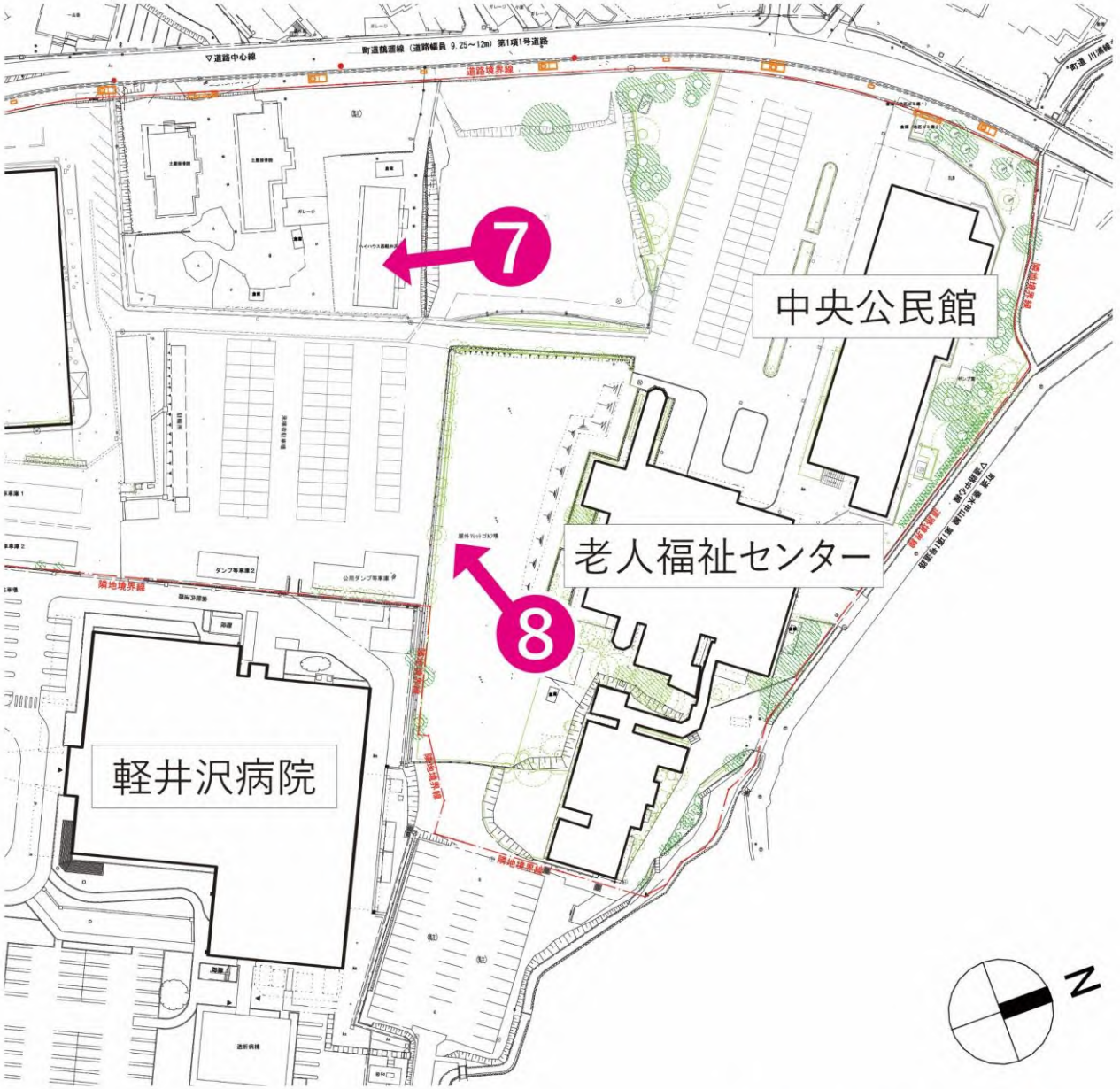
敷地現況写真



❼ 民有地周辺



❽ 屋外多目的運動場



敷地現況写真



計画駐車場台数

利用者用：170 台（おもいやり駐車場 5 台）
公用車用：　55 台（大型 9 台、大型 6 台、大型 40 台）

合計	：225 台	他、利用者用駐輪場	20 台
		職員用二輪駐輪場	5 台
		職員用駐輪場	5 台

配置図

湯川ふるさと公園

国道 18 号線 幅員 13.25m

町道鶴溜線（道路幅員 9.25 ～ 12m）

職員用駐車場

⑪職員用駐輪場

④歩廊庇 C

③歩廊庇 B

⑨公用車用車庫（一般）11 台

⑩公用車用車庫（一般）13 台

⑮公用車用車庫（一般）16 台

① 新施設

⑤歩廊庇 D

緑の駐車場

緑のゲート

②歩廊庇 A

⑫歩廊

⑭利用者用駐輪場

⑬おもいやり駐車場

緑の縁側

軽井沢病院

⑥発電機室

⑦公用車車庫（中型）6 台＋屋外倉庫

⑧公用車車庫（大型）9 台＋詰所





既存樹の保存

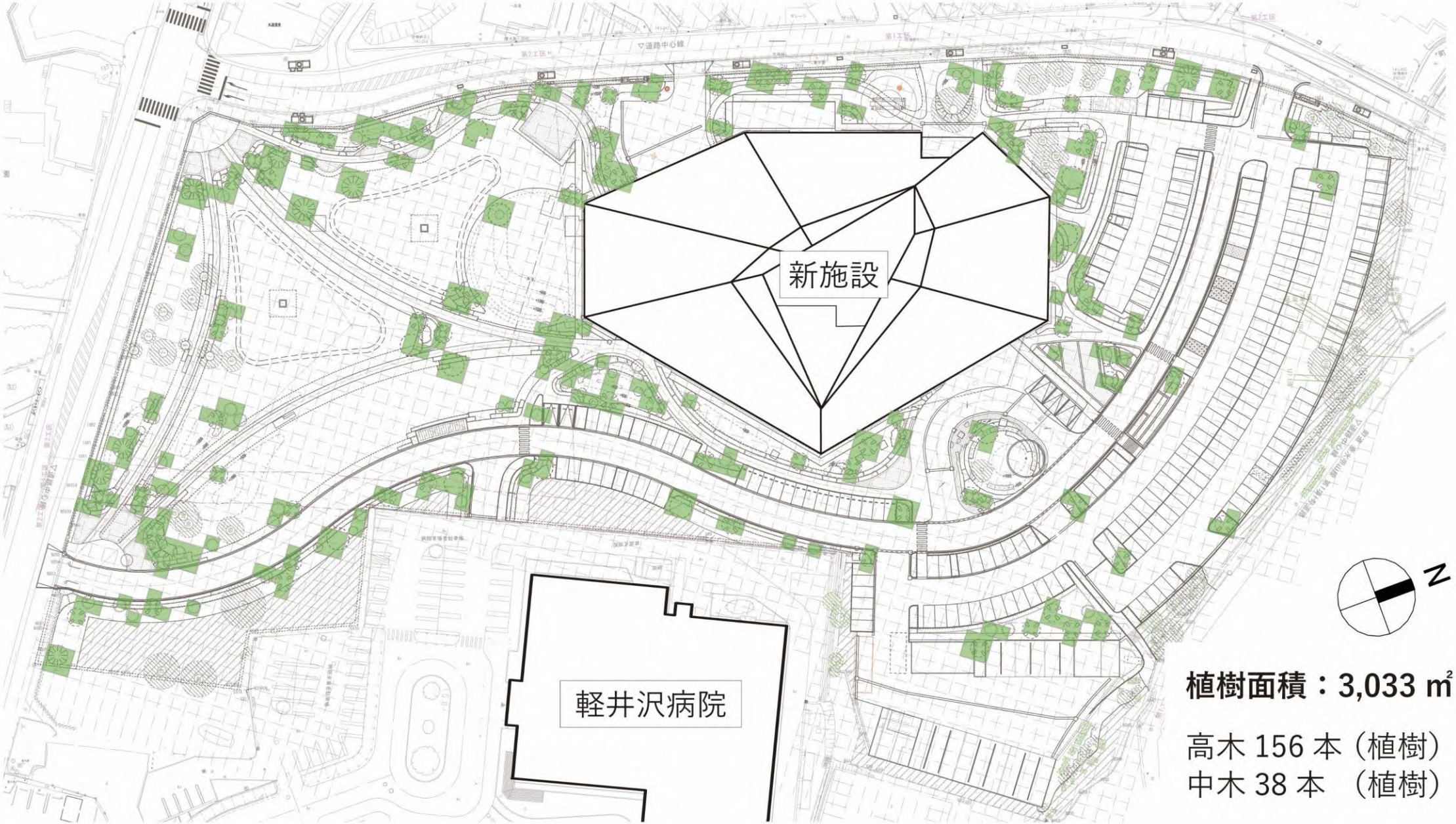
現状より緑地面積約3,000㎡減
できる限り既存樹木は保存

N

配置図



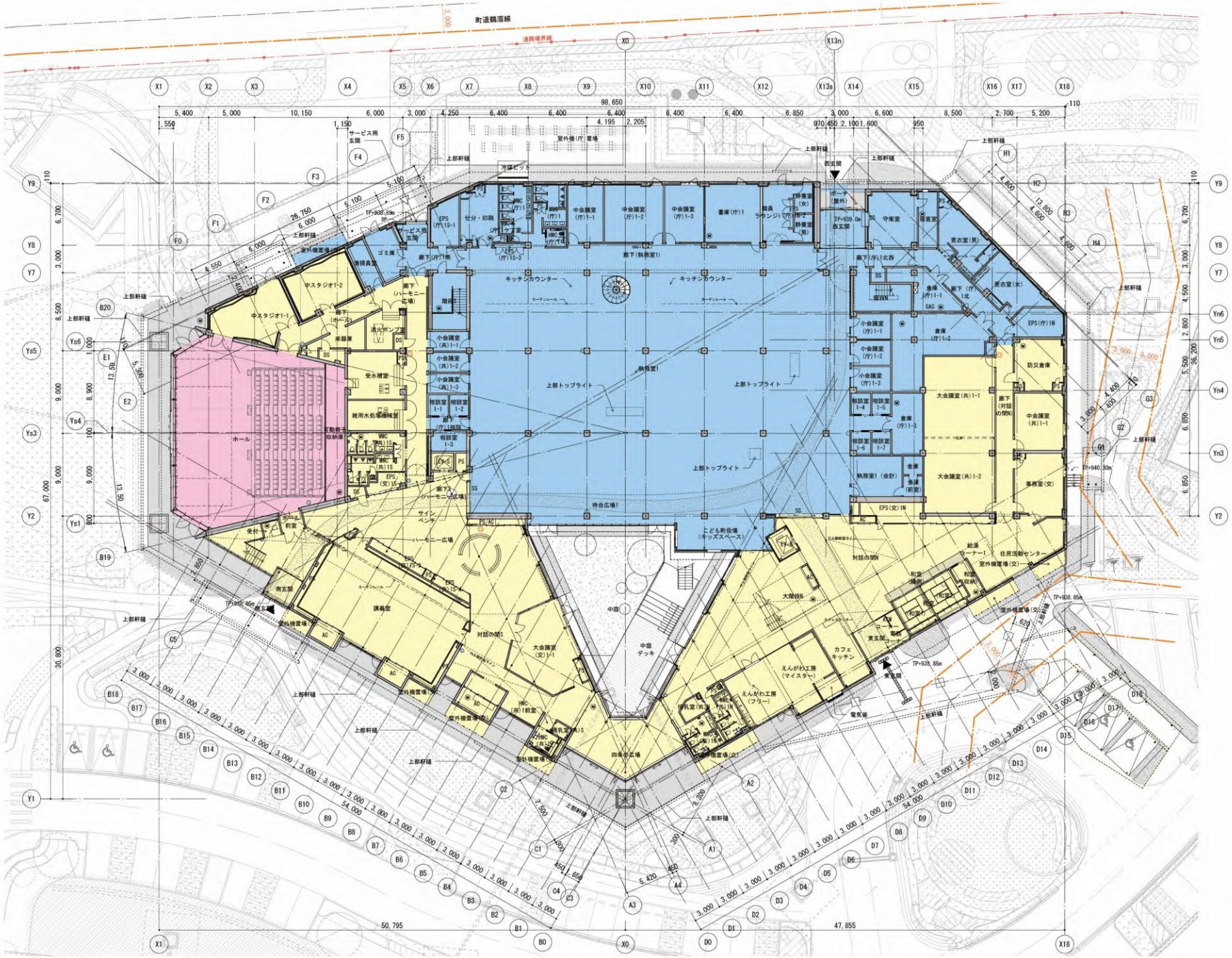
現況植栽区分



植樹面積：3,033 ㎡

高木 156 本（植樹）
中木 38 本 （植樹）

植栽計画面積

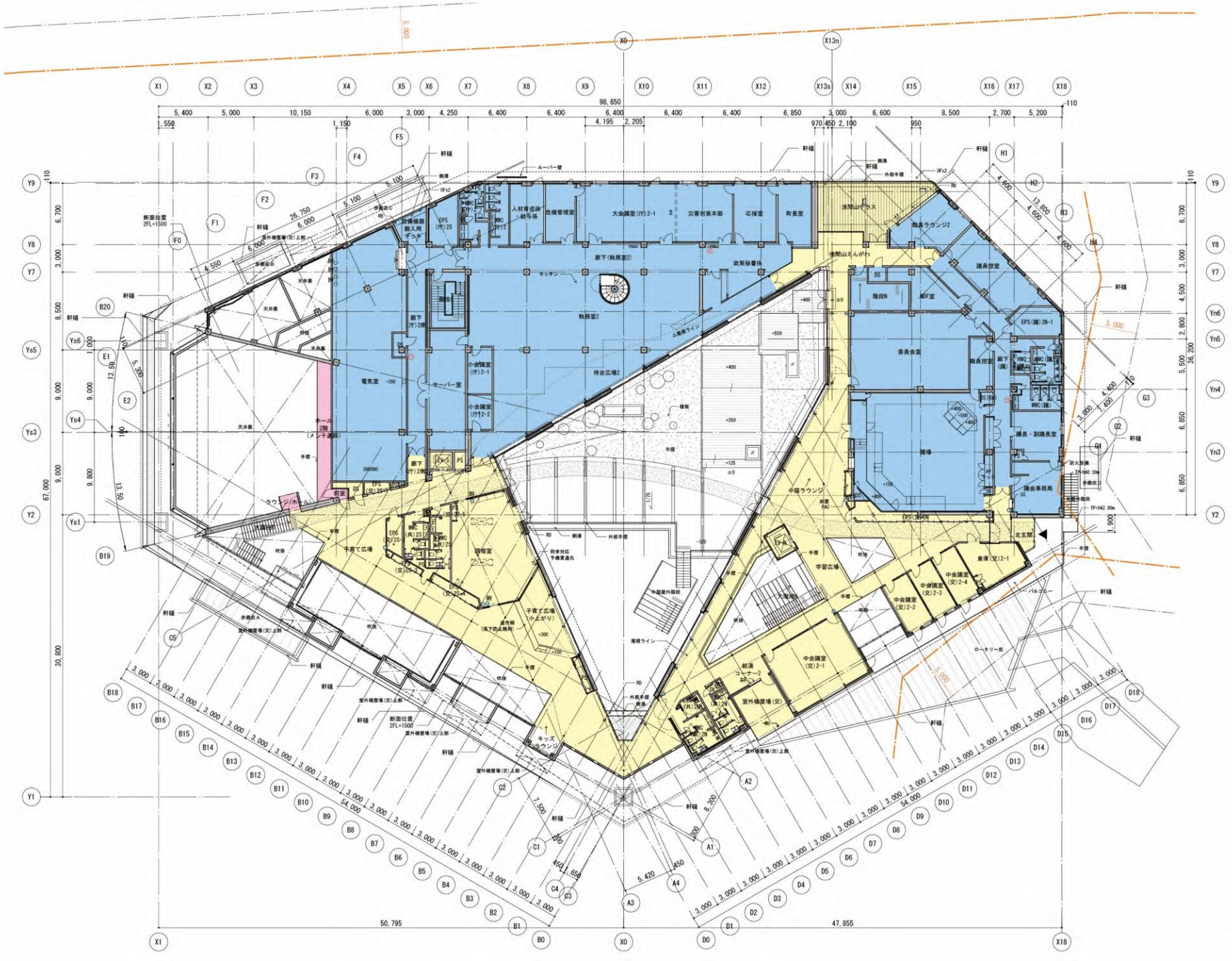


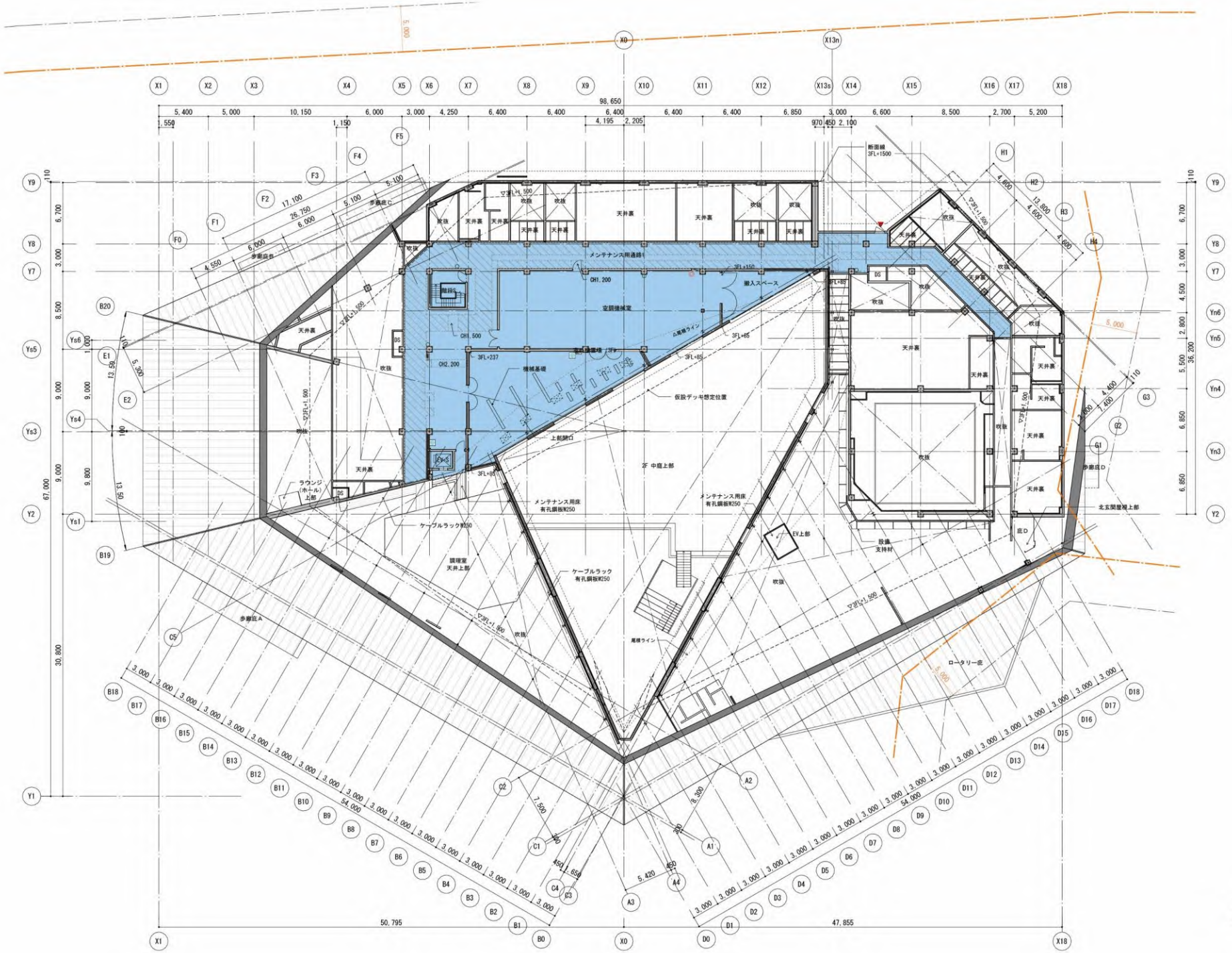
【凡例】

- 庁舎
- 交流センター
- ホール

N

1階平面図


【凡例】
庁舎
交流センター
ホール
N
2 階平面図



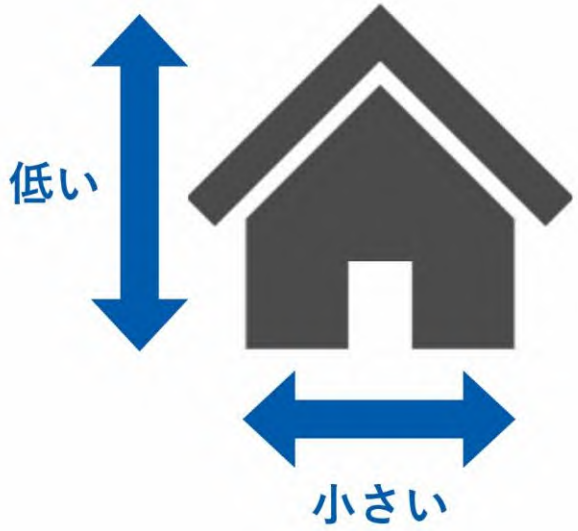
【凡例】

- 庁舎
- 交流センター
- ホール

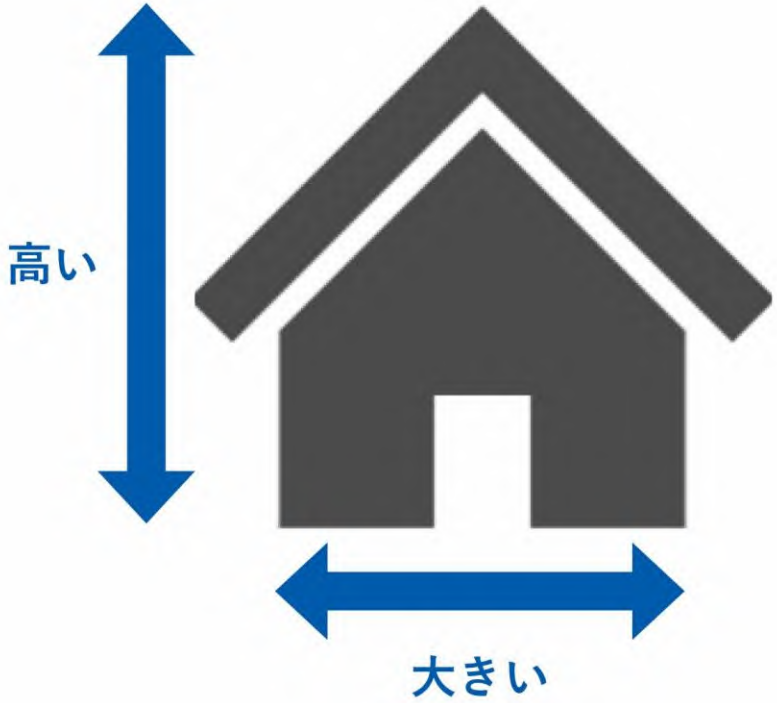
N

3 階平面図

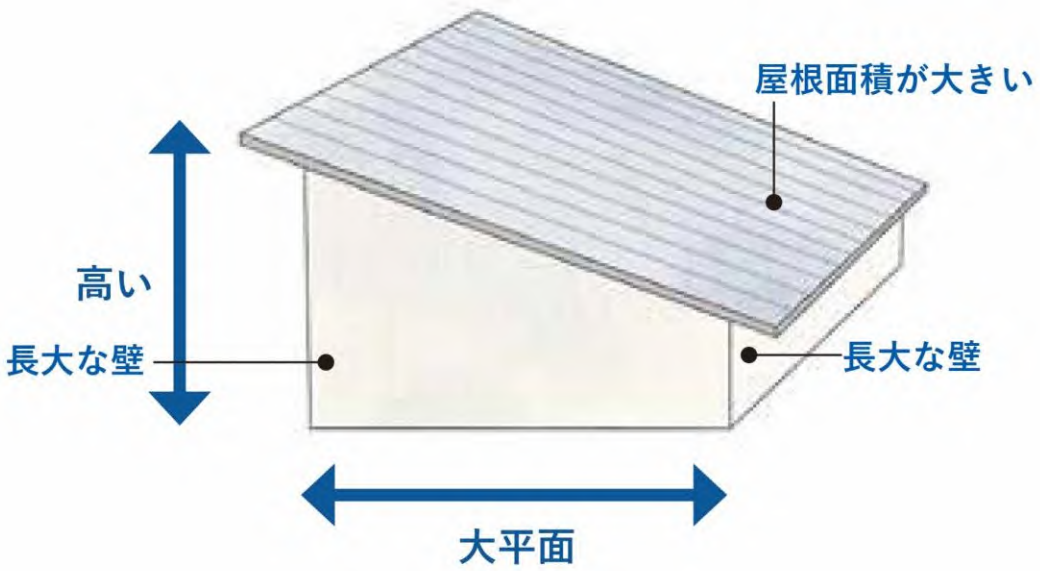
建物高さが高くなりやすい傾向がある



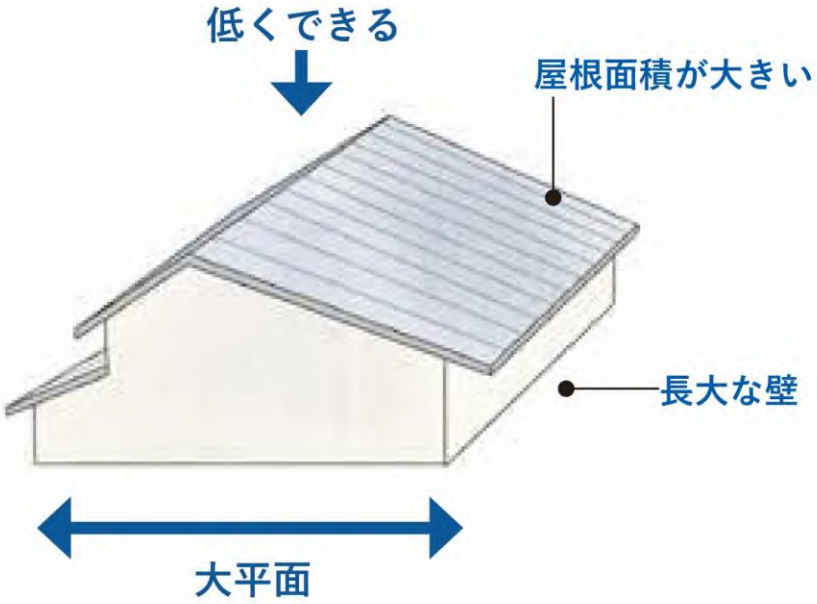
住宅規模



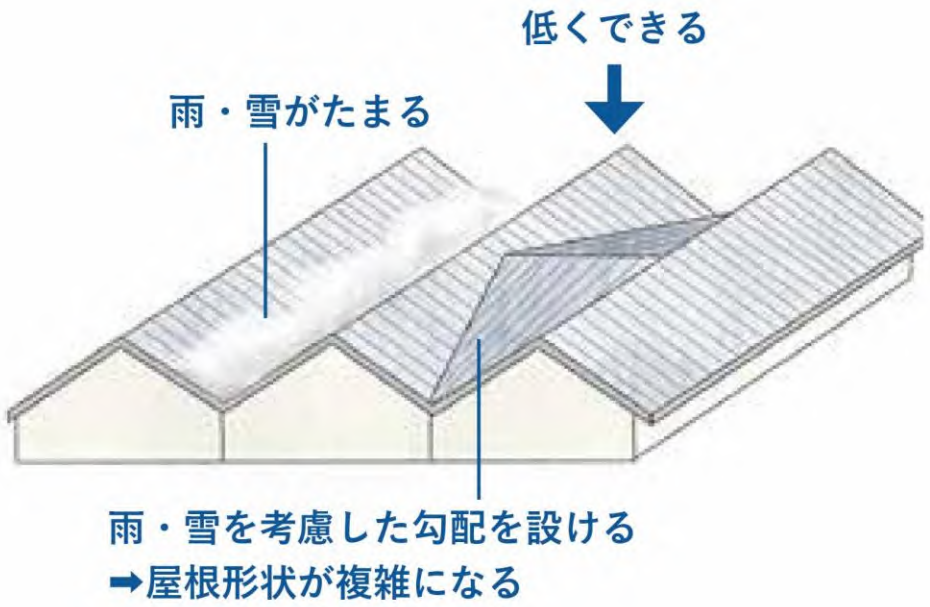
9,000 ㎡規模



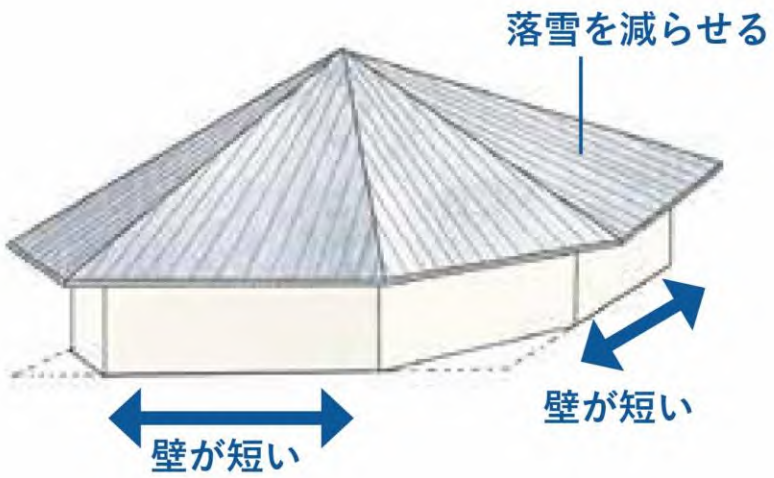
最も高くなる屋根形状
「片流れ屋根」



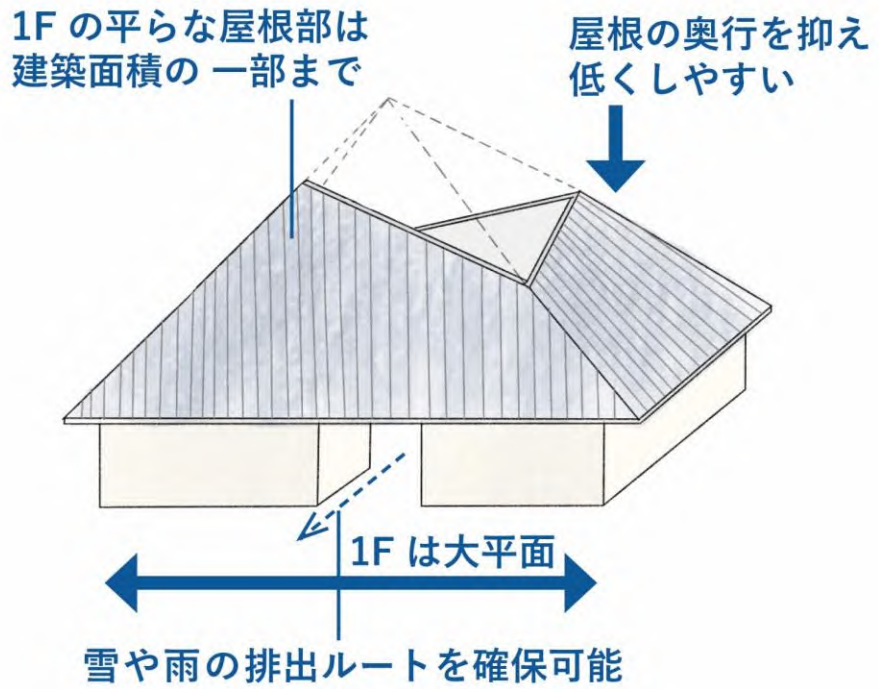
比較的高さが抑えられる屋根形状
「切妻屋根」



最も高さが抑えられる屋根形状
「切妻分節屋根」

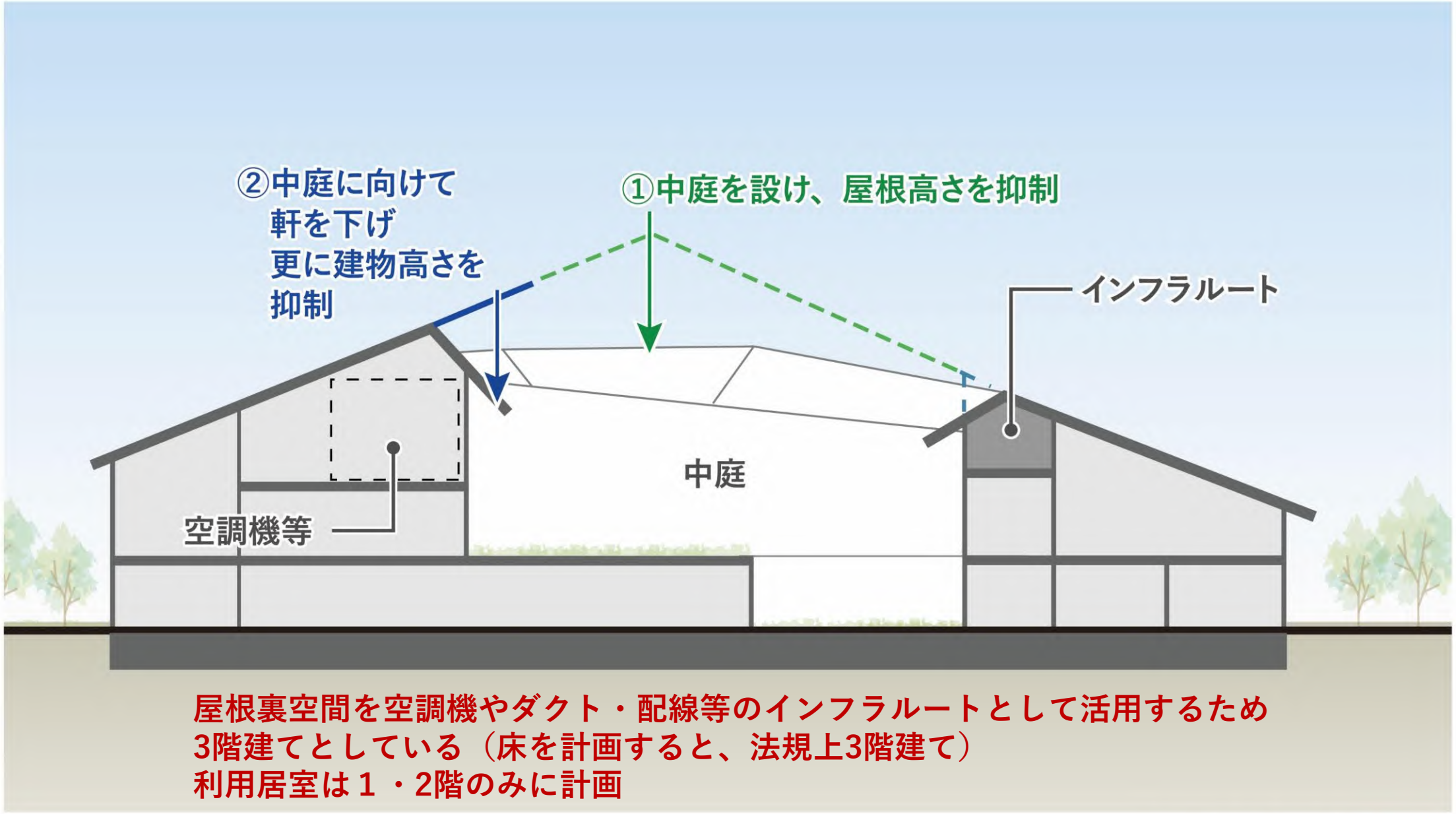


全体のボリューム感を抑えられる屋根形状
「寄棟多角形屋根」

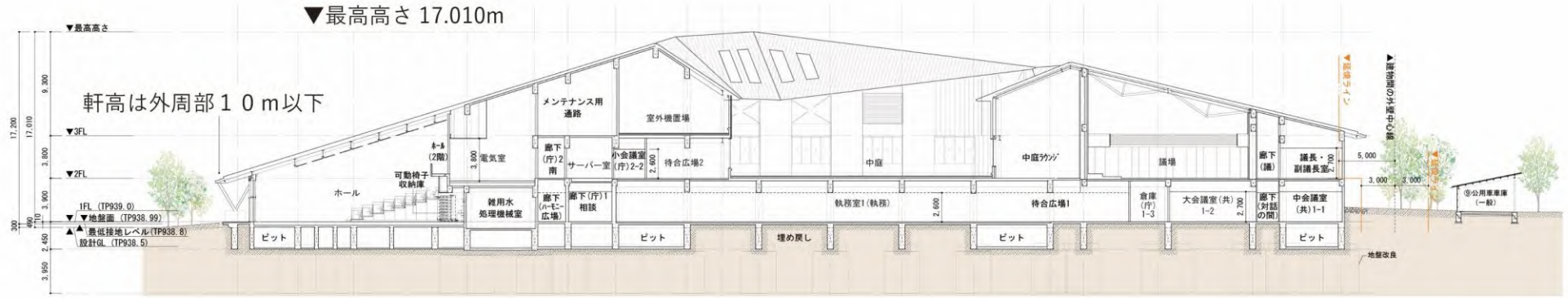


今回採用

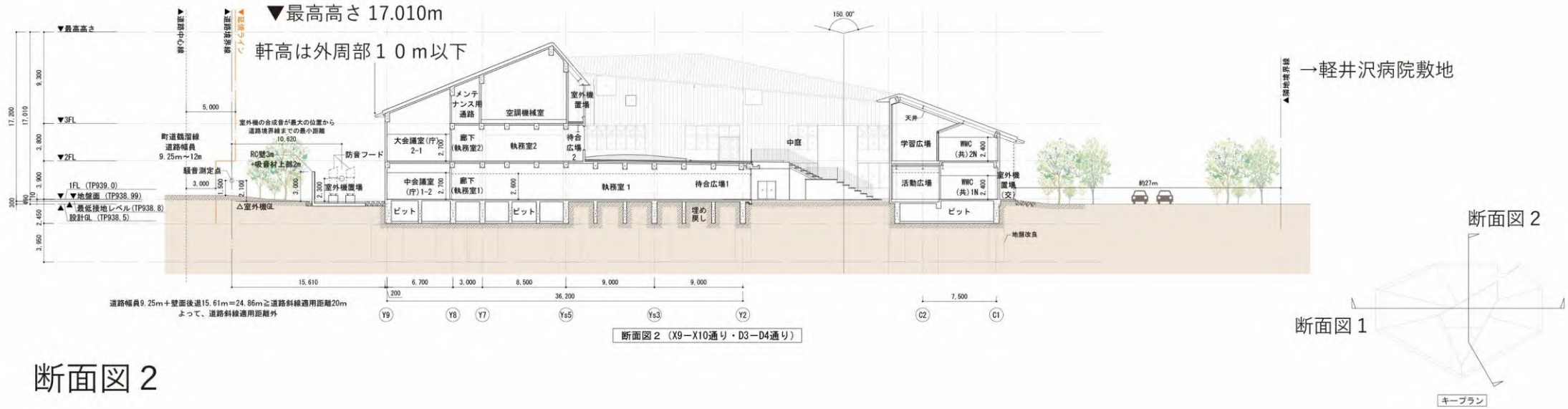
寄棟多角形屋根の課題を解決した
「中庭形」



屋根裏空間を空調機やダクト・配線等のインフラルートとして活用するため
3階建てとしている（床を計画すると、法規上3階建て）
利用居室は１・2階のみに計画

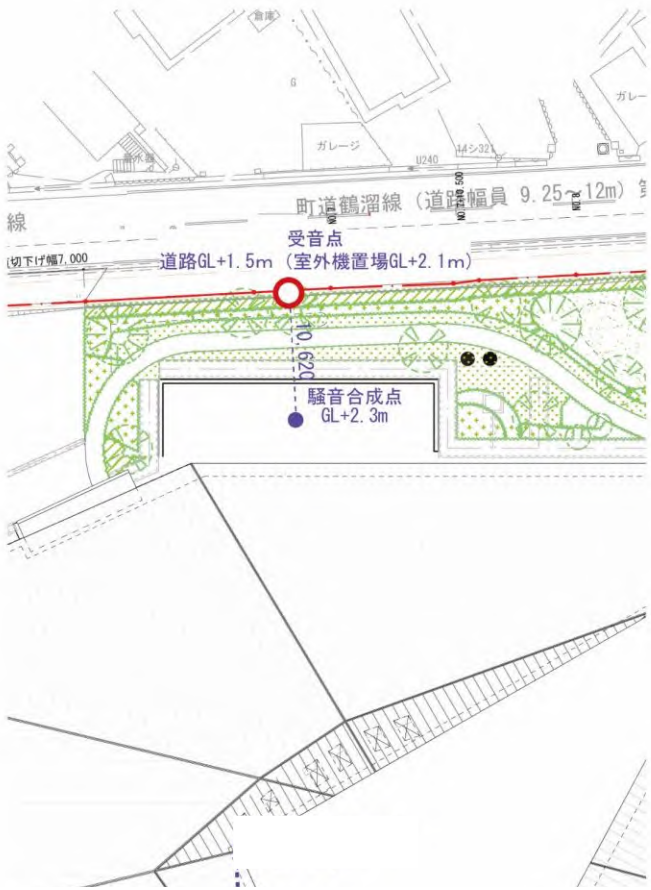


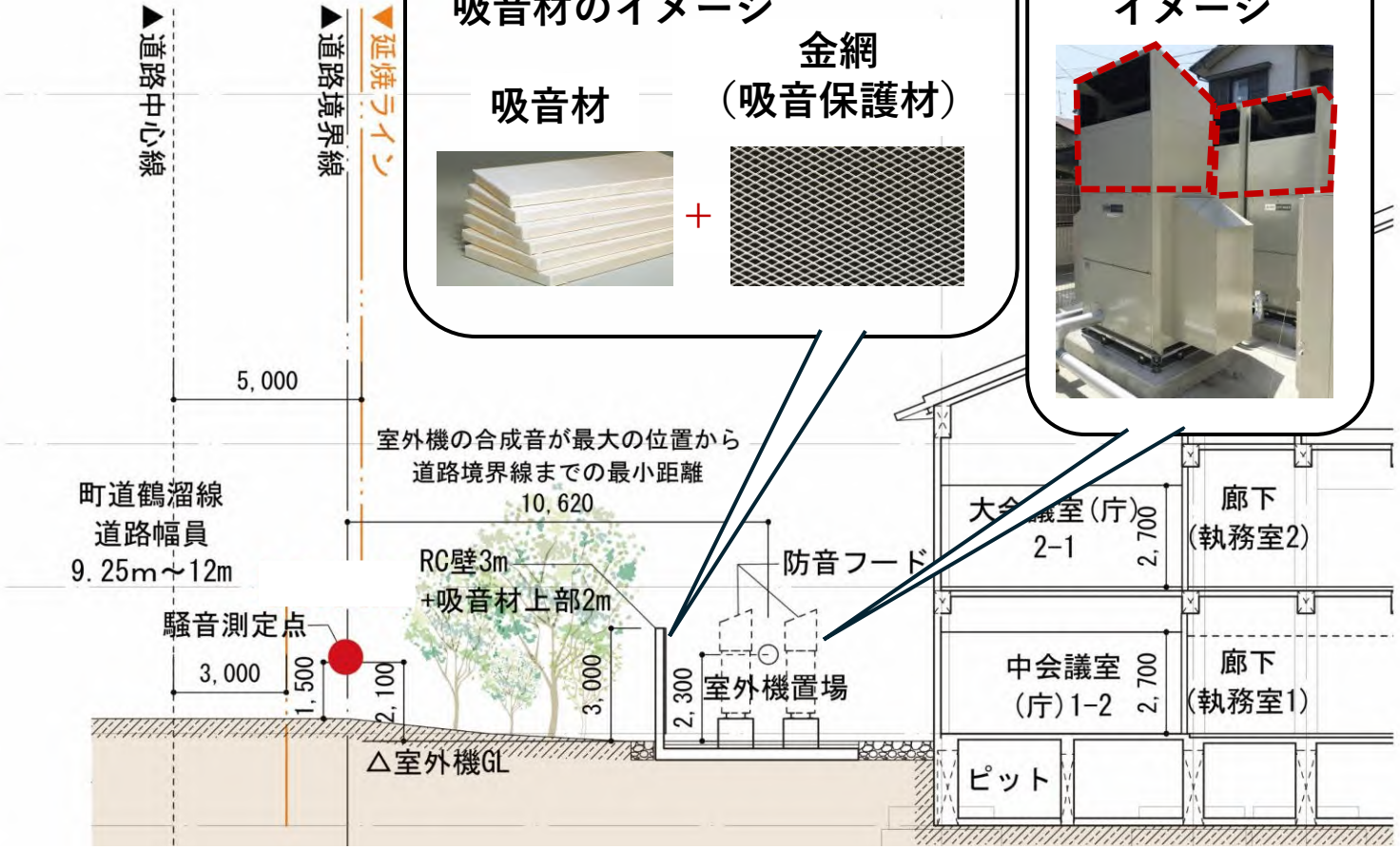
断面図１



断面図２

断面図





防音壁（RC壁）に設置する吸音材のイメージ

吸音材 ＋ 金網（吸音保護材）

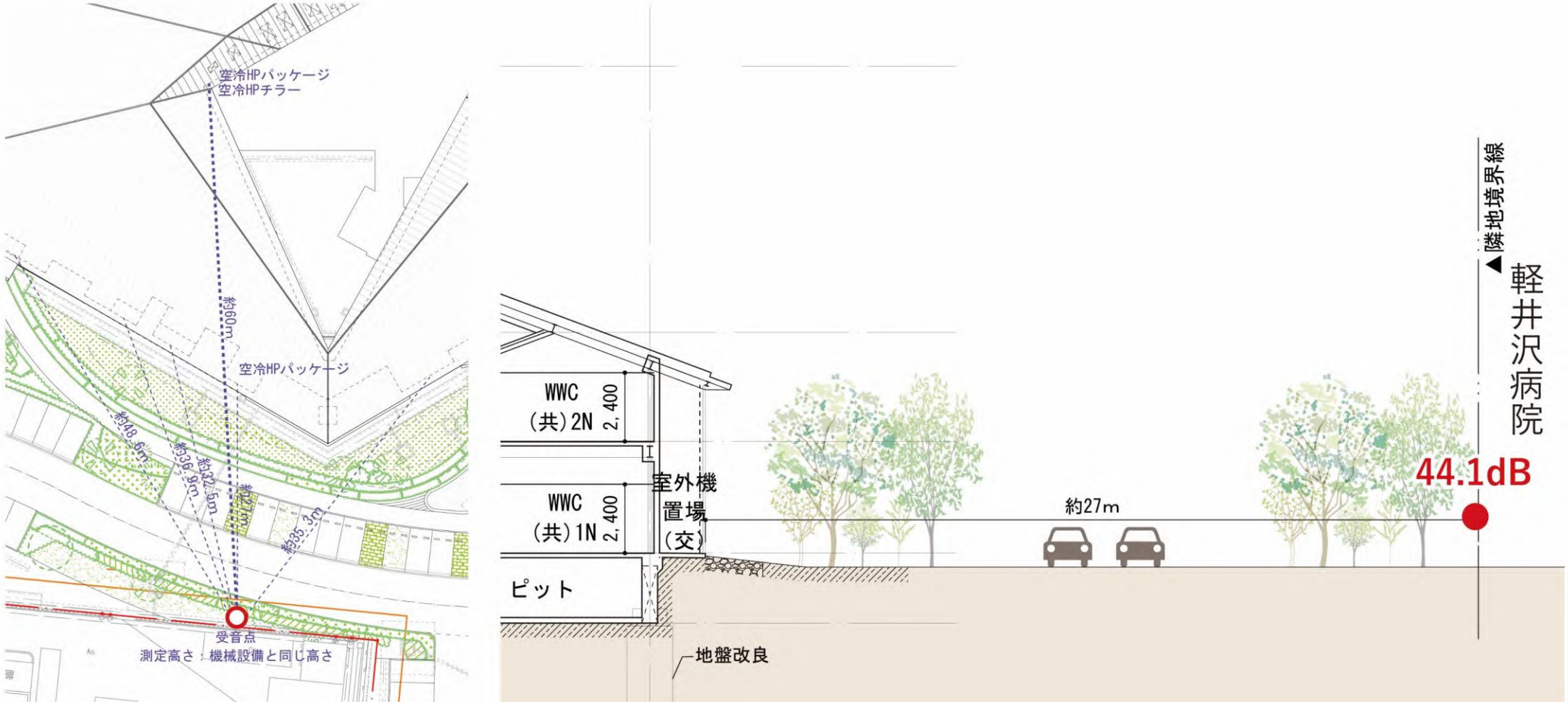
防音フードのイメージ

騒音規制法による騒音規制値（第1種住居地域）　：50ｄＢ（夜6時～朝6時）＞シミュレーション値48.8ｄＢ

※開庁・開館時間帯のため、設置している室外機全てが運用される想定にて計算

環境基準による望ましい騒音基準（第1種住居地域）：45ｄＢ（夜10時～朝6時）＞シミュレーション値44.3ｄＢ

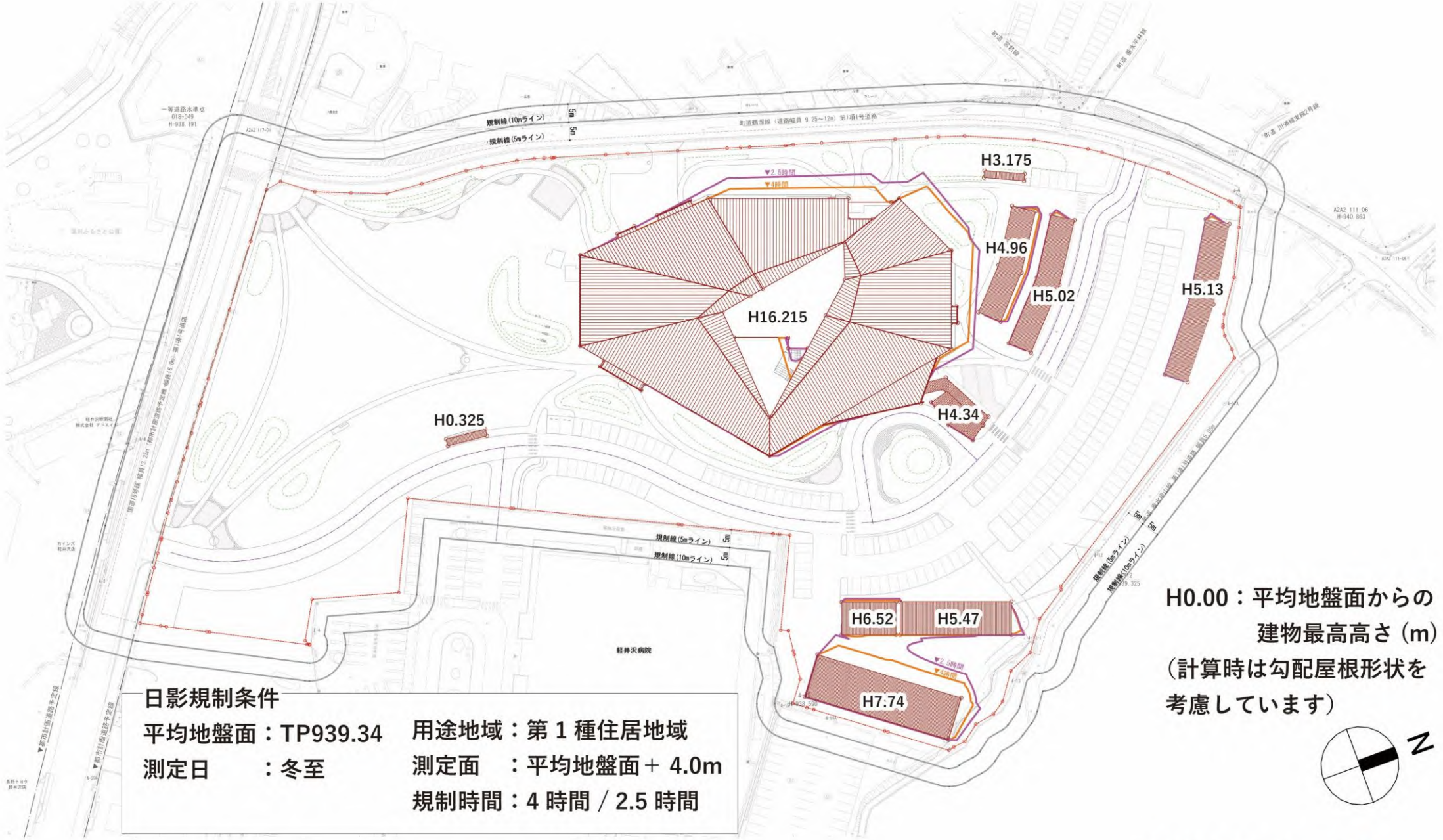
※閉庁・閉館後のため、守衛室・宿直室、執務室1・2の半分、町長室・災害対策本＋大会議室、危機管理室は運用されている想定にて計算



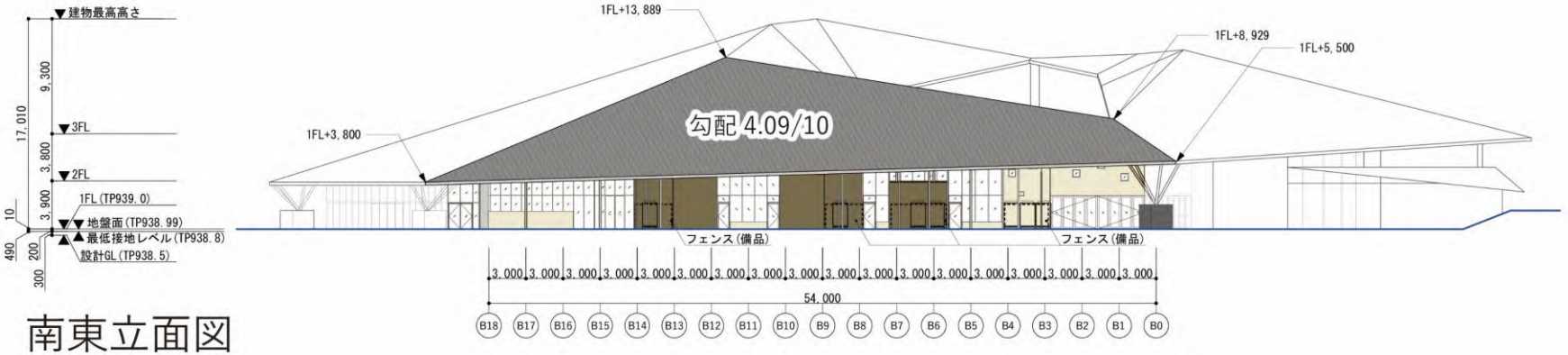
騒音規制法による騒音規制値（第1種住居地域）　：45ｄB（夜6時～朝6時）　＞シミュレーション値44.1ｄB

※病院敷地境界線から50ｍの範囲のため第1種住居地域の規制値 50dBから5dB減じた値となる

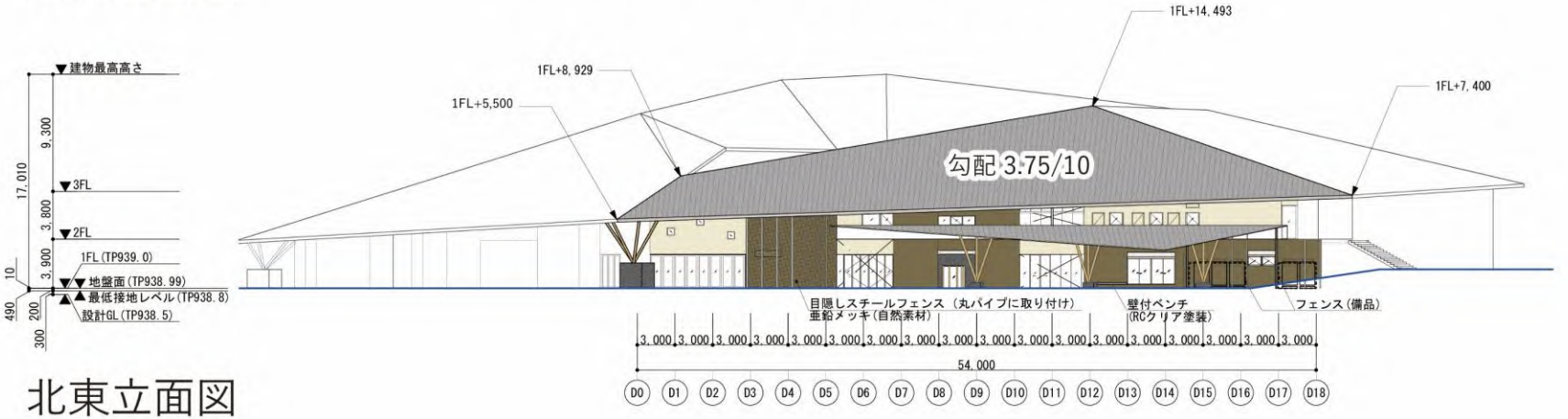
環境基準による望ましい騒音基準（第1種住居地域）：45ｄB（夜10時～朝6時）＞シミュレーション値44.1ｄB


H3.175
H4.96
H5.02
H5.13
H16.215
H0.325
H4.34
H6.52
H5.47
H7.74
規制線(10mライン)
規制線(5mライン)
5m
軽井沢病院
日影規制条件
平均地盤面：TP939.34
測定日　　：冬至
用途地域：第１種住居地域
測定面　：平均地盤面＋ 4.0m
規制時間：4 時間 / 2.5 時間
H0.00：平均地盤面からの
建物最高高さ（m）
（計算時は勾配屋根形状を
考慮しています）
N

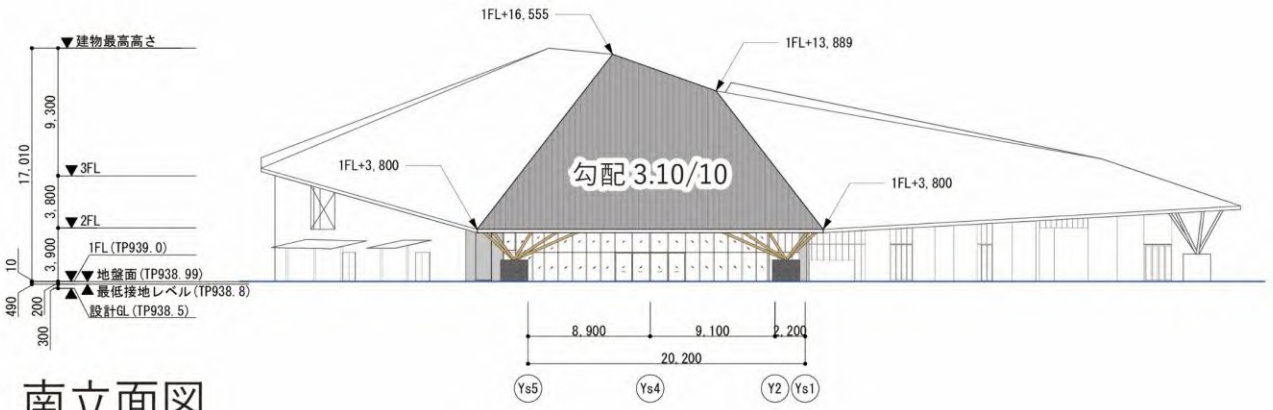
等時間日影図



南東立面図



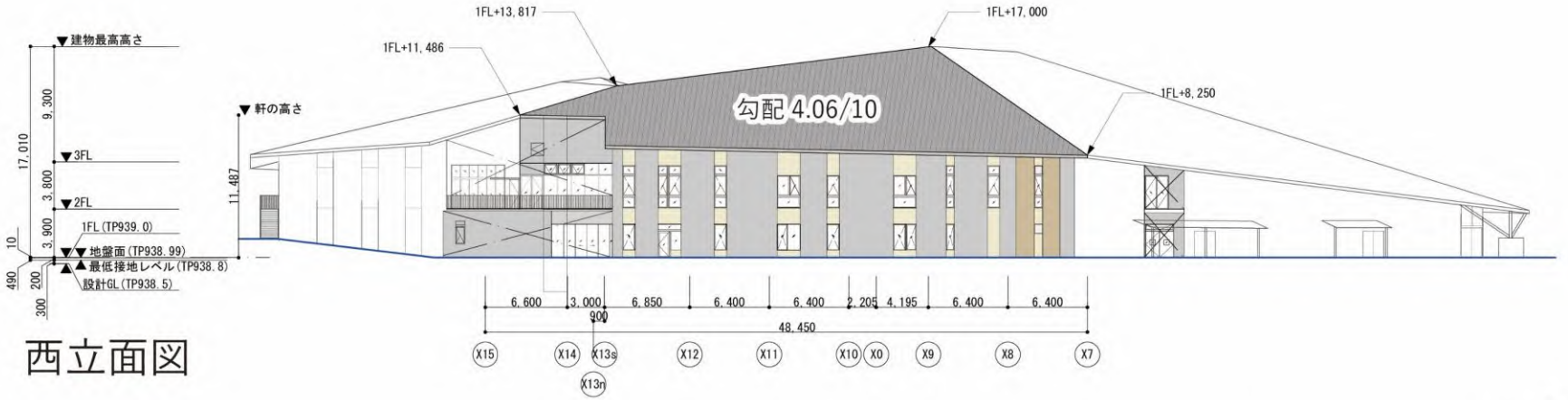
北東立面図



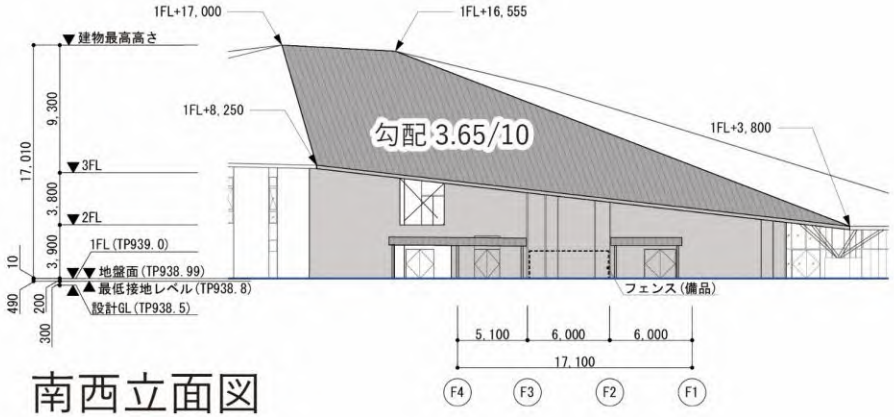
南立面図

ガルバリウム鋼板	N4.5	（無彩色）
調色撥水塗料 1	2.5Y 5/4	（彩度 4）
調色撥水塗料 2	2.5Y 9/2	（彩度 2）
RC ＋クリア撥水塗料	N7.5	（無彩色）
浅間石積（自然素材）		
スチールパイプ（素材色）		

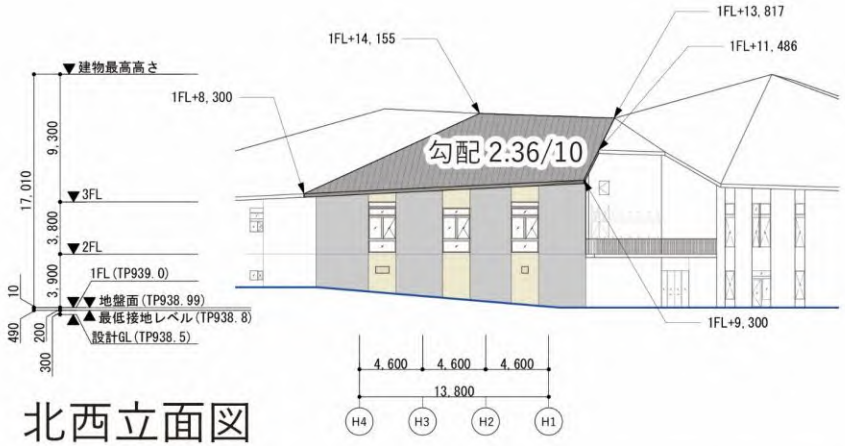
立面図



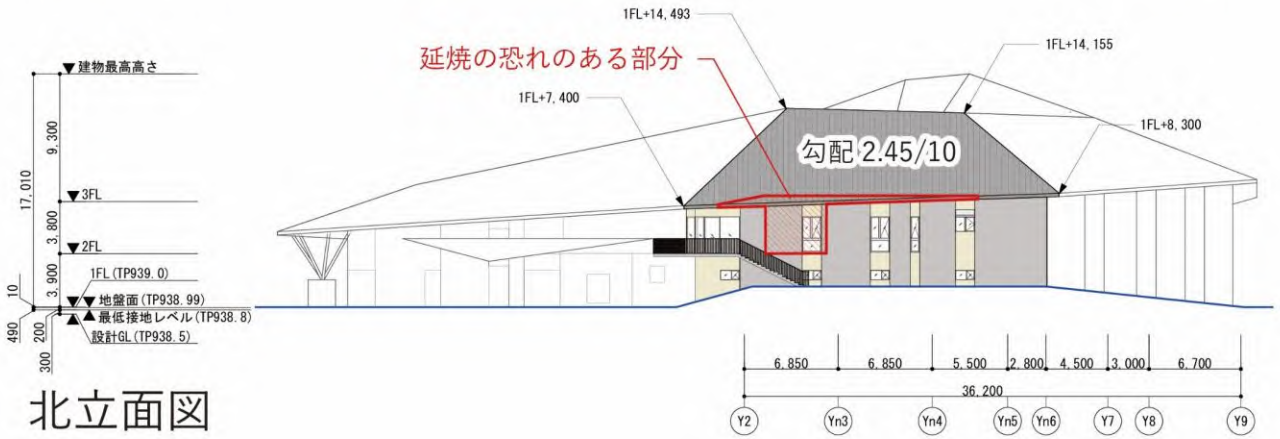
西立面図



南西立面図



北西立面図



北立面図

ガルバリウム鋼板	N4.5	（無彩色）
調色撥水塗料 1	2.5Y 5/4	（彩度 4）
調色撥水塗料 2	2.5Y 9/2	（彩度 2）
RC ＋クリア撥水塗料	N7.5	（無彩色）
浅間石積（自然素材）		
スチールパイプ（素材色）		

立面図



敷地東側からの鳥瞰



南東側外観



湯川ふるさと公園より（現況）



湯川ふるさと公園より（完成後）