新施設に係る建築基準法第 48 条第 5 項ただし書許可申請について

はじめに

新施設（新庁舎及び交流センター）は、老朽化した庁舎や中央公民館などを更新するため、庁舎と交流センターを一体的に整備する計画です。現在、建設に向けた各種法手続きを進めています。

建設予定地は「第一種住居地域」のため、建物の用途や規模に制限があり、交流センター・ホール部分は、制限面積 3,000 ㎡を超える 3,955.73 ㎡となるため、長野県知事の特例許可が必要です。

町では許可申請を進める中で、近隣の住民の皆さんなどから意見をいただく場である「公聴会」で出されたご意見やご質問を踏まえ、計画の内容と町の考え方を改めてご説明します。

① 用途地域とは

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、建物の用途や規模等に一定の制限が設けられています。軽井沢町では、町内を３種類の「用途地域」に分けており、新施設の建設予定地は、住宅地の環境を守るための地域である「第一種住居地域」に指定されています。

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。

② 建築基準法第 48 条第５項ただし書許可とは

①のとおり新施設の建設予定地は「第一種住居地域」であり、役場庁舎や老人福祉センターは建築できますが、交流センター（中央公民館に相当する機能）には、原則 3,000 ㎡までという面積制限があります。

今回、交流センターとホール合計面積が基準を 955.73 ㎡（約 956 ㎡）超えるため、建築基準法第 48 条第５項ただし書による特例許可が必要となり、長野県に申請しています。この許可は、周辺の住環境を害するおそれがない場合や、公益上やむを得ない場合に認められるものです。

【建築基準法第 48 条第５項　抜粋】

第一種住居地域内においては、別表第二(ほ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

この部分について、公聴会に参加された方の中には、**「3,000 ㎡という基準があるにもかかわらず、町は、規定の３倍を超える 10,000 ㎡を超える施設について特例許可を得ようとしている」といった誤解**がありましたので、改めて、建物全体の延べ面積と、許可の対象となる交流センター部分の面積とが混同されないよう、用途ごとの面積を明確に区分してお示しします。

新施設(新庁舎・交流センター) 面積の区分

区分	面積	内容
庁舎	4,947.77 ㎡	用途地域上、建築可能な庁舎機能に係る部分
交流センター	3,527.76 ㎡	現中央公民館及び老人福祉センター機能の一部を担う部分
ホール部分	427.97 ㎡	中央公民館大講堂に代わる多目的ホール
交流センター・ホール部分 小計	**3,955.73 ㎡**	**建築基準法第 48 条第 5 項ただし書の許可対象部分**
附属建屋	1,493.31 ㎡	発電機室、公用車車庫、倉庫、詰所、駐輪場等、主建物とは別に設ける建屋
合計	**10,396.81 ㎡**	**庁舎＋交流センター・ホール＋附属建屋**

公聴会のご意見の中でも「公共性に鑑み、若干の面積を超えるということであればやむを得ないが、３倍であれば許容範囲を超えている。」という意見も複数ございましたので、規定を大幅に超えているというわけでないということをご理解ください。

③　新施設の合築の経過

新施設の整備方法については、事業の見直しを行った令和５年２月以降、次の３つの案を比較・検討してきました。

Ａ案：庁舎と交流センターを別々に建てる案

Ｂ案：庁舎と交流センターを一体的に建てる案（現在の案）

Ｃ案：庁舎を新築し、現在の公民館を改修（リノベーション）して活用する案

これらの案について、事業費、維持管理費、工事期間、施設の使いやすさ、環境への影響などを比較した結果、令和６年 11 月に、現在のＢ案（一体化案）を採用しました。公聴会でも発言のあった「Ｃ案（公民館改修案）にすべき」という意見についても既に十分な検討の結果、意思決定をしているものとなります。

また、同じく公聴会の意見では、「合意形成の場が少ない」であるとか、「比較検討がなかった」ということについても、検討の経過や比較検討の資料を町ＨＰで公開しています。

なお、庁舎と交流センターを一体的に整備することで、共用諸室、エントランス、廊下及び設備等を共有できるほか、各機能の連携を図ることができ、これにより、単独で整備する場合と比べて、**施設規模の合理化、事業費の抑制、利用者の利便性向上及び管理運営の効率化を図る**ことができます。また、新施設は、平常時の行政サービス及び住民活動の拠点であるとともに、**災害時には町全域への対応を担う防災拠点としての役割を果たす**ことを目指します。**中央公民館の活動が停滞しないようにという点においても公益性の高い施設を維持するうえで一体化案を採用した重要なポイント**であると考えています。

【Ｂ案とＣ案の比較検討結果抜粋】

主要な項目について、Ｂ案とＣ案のメリット・デメリットを整理

<table>
<tr><th>項　目</th><th>Ｂ案</th><th>Ｃ案</th></tr>
<tr><td rowspan="3">コスト</td><td>新築のため、事業費（イニシャルコスト）がＣ案よりかかる</td><td>既存公民館部分が改修のため、事業費（イニシャルコスト）はＢ案よりも抑えられる</td></tr>
<tr><td>１棟であるため、建物の維持管理にかかる費用（ランニングコスト）がＣ案よりも抑えられる</td><td>分棟構成であるため、建物の維持管理にかかる費用（ランニングコスト）がＢ案よりもかかる</td></tr>
<tr><td colspan="2">建設・維持管理・解体までの全ての費用（ライフサイクルコスト）を比較すると、Ｂ案とＣ案はおよそ同値である</td></tr>
</table>

建替え時の影響	庁舎・公民館ともに使用しながら建替えができ、**同時に完成**する	既存公民館の改修時は公民館の代替施設が必要となる
	両施設が一体のため、C案より**工期**が短い（全体スケジュールも短い）	１施設目の建替え後に既存公民館の改修を行うため、B案より工期が長い（全体スケジュールも長い）
脱炭素への貢献度	既存の２施設を解体するため、コンクリートの廃棄量がC案より多い	既存公民館の基礎部分や柱の部分を残すことから、**コンクリートの廃棄量**がB案より少ない
	両施設が一体のため、**相乗効果**（公民館活動が庁舎から見える等）が生まれやすい	２施設のため、相乗効果はB案に劣る
	両施設が一体のため、**管理運営**がしやすい	２施設のため、管理運営のしやすさはB案に劣る
	音・匂いの出る諸室について、しっかりとした対策・工夫が必要となる	**音・匂いの出る諸室**を公民館側に配置することで対応ができる

③　現在の計画地で整備する理由

また、新施設を建設する上で、用途地域上の制限がない「近隣商業地域」に建てられるかについての検討も行いましたが、次の理由から、現在の計画地での整備が適切であると考えています。

(1) 町が保有する土地を活用できること。

(2) 軽井沢病院及び中軽井沢駅に近く、住民の皆さまにとって利用しやすいこと。

(3) 町の中心に位置し、町全域への対応を行いやすいこと。

(4) おおむね 50 年にわたり、この地域で同規模の施設が運用されており、住民の皆さまに認知され、利用されてきたこと。

公聴会の中では「用途にあった建物を建てるべき」とのご意見もありましたが、町としてはこの地域については、現時点ではこれまでどおり「「第一種住居地域」として、住宅地の環境を守ることが適切であると考えています。そのうえで、建築基準法

に定められた手続きに従い、交流センターの建設について、同法第 48 条第 5 項ただし書による許可を申請しています。

繰り返しになりますが、**この特例許可は、第一種住居地域においても、周辺の住環境を害するおそれがない場合、または公益上やむを得ないと認められる場合に、通常の用途制限を超える建築を認める制度**です。

町では、新施設が行政サービスや住民活動の拠点となるだけでなく、災害時には町全体を支える防災拠点としても必要な施設であり、公益性の高い施設であると考えています。また、周辺の住環境への影響にも十分配慮した計画としています。

公聴会で寄せられたご意見の多くは、「新施設によって周辺の住環境を悪化させないでほしい」というご懸念であると受け止めています。

そのため、次の項目から、車両の出入口や通学路の安全対策、騒音、排気ガス、夜間照明、ホールの利用方法など、周辺環境への配慮について説明します。

④　車両出入口および地域交通・通学路への安全配慮

町道鶴溜線、役場出入口、病院出入口など国道との交差点については、現状、国道への合流にあたっては各車両の運転手の注意力だけに頼った状況となっていることが安全性の大きな課題となっており、関連工事である町道鶴溜線拡幅において**安全性を高めるために町道鶴溜線との交差点には信号機の設置**を見込んでおります。

一方で、交通負荷を軽減するため、現状、敷地全体の出入口を計 3 箇所（国道側出口 1 箇所、町道側出入口 2 箇所）へと集約し、車両の交錯を抑制します。また、国道の渋滞に鑑み、国道側は出口のみの運用を想定しています。

歩行者・通学路の安全確保としては町道鶴溜線沿いには新たに歩道整備を行うとともに、出入口周辺は警察協議の指導に基づきカーブミラーの設置や視界の確保（隅切り等）を行います。これにより、現状よりも通学者等の歩行者安全性が大きく向上します。

新施設の建設により町道鶴溜線への流入が増加するのではないかというご懸念については、中央公民館利用者はこれまでと同様のため、役場利用の方の分が増加するものの、休日夜間については役場利用が限られていることから周辺環境への影響が大幅に増えることはないと考えています

⑤　北側住宅地への環境配慮（騒音・排気ガス・夜間照明）

車の騒音、排気ガス、ヘッドライト等の対策については敷地境線に沿って**既存樹木を含めた幅のある植栽帯を整備し、緑で覆った中に駐車場を計画**しています。また、

日中通して出入りのある公用車駐車場は「屋根・壁付きの車庫構造」として計画しています。これにより、車のエンジン音や排気ガス、ヘッドライト等による隣地の住環境への影響に対し十分に配慮した計画としています。

⑥　敷地内の夜間照明への配慮

防犯および利用者の安全確保に必要な最低限の照度とし、**光が敷地外や上空へ漏れない照明器具（遮光型照明等）を採用**し、住環境の保全に努めます。

⑦　建物内の騒音抑制

騒音が発生しやすいホール・スタジオ・講義室については建物の南東側に集約し、北側住宅地から最も離れた位置に計画しています。また、**特にホールについては複層ガラスに加え、遮音性の高い内装仕上げとし、騒音の抑制**を図ります。また、室外機などから発生する**音や振動についてもシミュレーションを行い、周辺の住環境に影響を及ぼさないこと（基準値 50 dB以下など）を確認**しています。

⑧　ホールの利用について

新施設の**ホールは、従来の中央公民館大講堂と同規模**として、多目的に利用できる施設として検討を進めており、軽井沢大賀ホールとの役割分担を踏まえ、劇場のような大規模集客を主たる目的とする利用は想定していません。

ホールの利用に当たっては、住民の皆さま、別荘所有者及び滞在者等による文化活動、学習活動、地域活動、会議その他の住民福祉の向上に資する利用を想定しています。客席数は、レイアウトにより最大 300 席程度を想定しています。

公聴会でもご意見のあった、屋外広場とあわせて 1,000 人規模の興行が行われるなど、住環境への影響を心配される声もありましたが、先ほど説明した施設規模からも考えにくいこと、また、交流センターとして従来の中央公民館より利用の幅を広げることを予定していますが、**建築基準法第 48 条第 5 項ただし書許可の対象施設であることを踏まえ、今後、管理運用方針や条例等により適切な運用ルールを整備**します。

なお、この場所において「消防出初式」、「成人式」、「ふれあい祭り」、「緑化木配付」など一定の賑わいのある外部空間を含めた催しについても近隣住民の皆様にご理解・ご協力をいただきながら長年実施してきている経過もございますので、これまでから大きく変わるものでもないことをご理解ください。

おわりに

この資料及び別添の説明資料をご一読いただき、ご不明な点がございましたら新庁舎周辺整備課（TEL０２６７－４６－９０６５）までお問い合わせください。