

【各委員の意見に対する回答】（自然保護対策要綱等改正検討部会（第2回）で出された意見に対する町回答）

※会議の場において、事務局で回答した意見は除いています。

※現在検討中の項目に関する意見は除いていますが、今後の参考にさせていただきます。

No.	「意見記入表」 の「No.」	意 見	事務局回答
1	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然保護対策条例を作って、細かいところは今まで通り要綱で規制してはどうか。</li> <li>・上位法がないものについては、軽井沢町独自の条例を作ったらどうか。</li> <li>・条例化して、強制力・拘束力をつけるべき。</li> <li>・抜本的な対応、新しい枠組みが必要 など</li> </ul>	第一段階として短期間で改正できる自然保護対策要綱の見直しを行い、喫緊の課題に対応していきたいと考えています。その後、第二段階として、景観行政団体への移行や町独自の条例制定など町にとってベストな方法を検討の上、選択していきたいと考えています。
2	16	大型化した樹木の世代更新を行うのは良いが、どんどん大きな木は切っていくという誤解を与える可能性がある。どの程度切るのか具体的にイメージしやすい表現の工夫が必要。	「老木化により樹勢衰退した樹木等、倒木・落枝の危険性がある樹木は積極的に世代更新を行う」旨に修正します。
3	10	公共事業に提供したことによって2方道路となった敷地も後退距離の緩和の対象にしてほしい。	<p>公共の利益に資する事業に協力した土地については、後退緩和の対象にするよう改正したいと考えます。</p> <p>※下線部分追加・網掛け部分修正</p> <p>「狭小敷地ではないが、<u>公共事業に協力したことで道路等に挟まれた</u><del>三角地</del>土地など、大幅な後退距離により現実的に建築が不可能な土地は、後退距離の緩和について協議の対象とする。」</p>
4	13	集合住宅の後退距離に係る緩和措置廃止について、マンションとアパートを集合住宅という一括りにしないで、分けて考えてほしい。	いただいたご意見を踏まえて、総戸数9戸以下の集合住宅における後退距離の緩和基準は削除しない（改正しない）ことにしたいと考えています。ただし、緩和措置の要件である「事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障がないと認められるとき」については、曖昧な表現であるため、「事業地及びその周辺の自然環境の保護等に支障がないと自然保護対策会議※に

【各委員の意見に対する回答】（自然保護対策要綱等改正検討部会（第２回）で出された意見に対する町回答）

※会議の場において、事務局で回答した意見は除いています。

※現在検討中の項目に関する意見は除いていますが、今後の参考にさせていただきます。

			<p>において認められるとき」に修正しようと考えています。</p> <p>なお、従前から、町では総戸数９戸以下の集合住宅はアパートという認識をしており、総戸数１０戸以上の集合住宅と比べ緩やかな規制を導入してきましたが、アパート不足により若い世代が町内に居住できない現状を承知していることを申し添えます。</p> <p>※自然保護対策会議：自然保護対策要綱第１２の規定により、副町長を長とし、関係課の課長、係長その他の職員で構成される会議</p>
5	19	合併処理浄化槽の処理水について、原則河川放流ではなくて、河川に隣接している場合は放流することができるという表現にしてほしい。	<p>「できる規定」にすると長野県が定める処理方法と異なる方法を指導することになるため、ご指摘のような修正はできませんが、誤解等が生じないように、より丁寧な表現に修正します。</p> <p>※下線部分追加</p> <p>「原則として、<u>放流可能な河川が隣接している場合は、当該河川等を管理する関係機関と十分協議した上で、河川等へ放流</u>」</p>
6	21	夏期工事の自粛期間は短くするべき。１０日程でよい。	委員の皆さまのお考えをご教示ください。
7	1	<p><b>大規模開発行為等における各区画の最低敷地面積</b></p> <p>緑に囲まれた良質な住宅に誘導する事により、軽井沢の価値を高める事になりうる。大規模開発が行われる場合は、町主導で予め地区計画を策定し、分譲後にも土地の細分化を防ぎ、統一された望ましい街並み作りを誘導することが望ましい。</p>	<p>この場合、地区計画ではなく、宅地分譲を開始する前に建築協定又は景観協定の一人協定を締結する手法が適していると考えますので、事業者に対し一人協定の締結を積極的に指導することを検討します。</p>

【各委員の意見に対する回答】（自然保護対策要綱等改正検討部会（第２回）で出された意見に対する町回答）

※会議の場において、事務局で回答した意見は除いています。

※現在検討中の項目に関する意見は除いていますが、今後の参考にさせていただきます。

8	4	<p><b>大規模開発行為における２者（軽井沢町長・事業者）による自然保護協定</b></p> <p>町内で締結されている自然保護協定（県・町・事業者との三者協定を含む）の地域と協定の内容は公開すべき。また、協定内の地権者の売買等による権利の移動があった場合は、協定も継承して遵守する事が義務付けられる事も明文化する事が必要と考える。</p>	<p>今後締結する２者協定については、その内容を公開する旨規定したいと考えています。</p> <p>継承の明文化については、協定書内に規定することであり、要綱等の改正と直接の関連がないため、回答は控えさせていただきます。</p>
9	7	<p><b>商業地域における建築物等の色彩</b></p> <p>対象は「建築物等」と書かれているが、道路から視認可能な敷地内工作物や看板も規制の対象である事を明文化すべきと考える。</p>	<p>「建築物等」には、工作物も含まれます（自然保護対策要綱第４の１の（３））。また、広告物については、自然保護対策要綱４の１の（３）イ及び同取扱要領第２の３の（４）において、色彩の規制を設けています。</p>
10	9	<p><b>建築物の屋根の勾配</b></p> <p>対象を商業地域以外としているが、江戸時代から続く間口が狭く奥行き長い敷地は例外としても、（商業地域であっても）ある一定以上の間口を有する敷地については、ここでの屋根勾配の規制を適用すべきと考える。</p>	<p>商業地域については、屋根勾配に限らず、建築物の高さ、階数等に関し他の地域と明確に異なる緩やかな規制を導入しています。商業地域という特性に鑑みれば、他の地域（屋根勾配 10 分の 2 以上）と異なる屋根形態があっても問題ないと考えています（商業地域の屋根勾配は 10 分の 1 以上）。</p>
11	10	<p><b>建築不可能物件における後退距離の緩和</b></p> <p>狭小及びそれ以外の敷地においても、後退距離を緩和する事は密集した建物群を容認する事となり、景観を著しく損ねることになりえる。このような土地は緑地以外には使途が無いという扱いが環境保全に繋がると考える。</p> <p>（自然保護協定で定めたベルト状の緑地を住居に転用することも防げる。）</p>	<p>財産権の問題があるため、安易に緑地以外の使用用途がない（建物が建築できない）土地であると、明文化できないと考えます。</p>

【各委員の意見に対する回答】（自然保護対策要綱等改正検討部会（第2回）で出された意見に対する町回答）

※会議の場において、事務局で回答した意見は除いています。

※現在検討中の項目に関する意見は除いていますが、今後の参考にさせていただきます。

1 2	11	<p><b>集合住宅等の定義の明確化（分譲ホテルの取扱い）</b>  「内部で行き来できず」の部分の記述の具体的意味が不明である。どこの内部で行き来が出来ないようにするのか、個別の解釈の余地の無い表現が必要と考える。</p>	<p>修正します。</p> <p>※下線部分追加  「<u>建物内部</u>で行き来できず」</p>
1 3	11	<p><b>集合住宅等の定義の明確化（分譲ホテルの取扱い）</b>  保養地区での集合住宅を、ホテル利用、あるいは短期賃貸借する事例がある。また別荘団地でクラブハウスも付属していたりすると、これは容易に、貸別荘スタイルのコテージ型ホテルに転用できてしまう。規制を強化すべきである。また保養地域で、集合住宅を、多くの人数で共有登記し、所有者の使用権に応じて利用する、といった宿泊施設のような利用形態を防ぐ施策も必要と考える。ホテル運営会社が撤退してしまった場合、キッチン等を追加し住居として使用するような用途変更は出来ないような規制も必要。</p>	<p>第一種低層住居専用地域（保養地域）では、建築基準法により県の特別な許可がない限り宿泊施設は建築できないため、そうした事例を把握している場合は、町地域整備課都市計画係又は佐久建設事務所建築課までご連絡ください。また、ホテル利用やコテージ型ホテルへの転用は、旅館業法違反になるため、佐久保健福祉事務所までご連絡ください。</p> <p>ホテルを建築する際の手続条例の審査の中で、容易にキッチン等を追加できない構造となっていないか、自然保護対策係で確認しています。なお、虚偽の事前協議があった場合は、手続条例に基づき、勧告・公表の対象になることを申し添えます。</p>
1 4	12	<p><b>集合住宅等の戸当たりの敷地面積</b>  従業員宿舎の需要に関しては、エリアを限定して緩和しつつ、また多くの町営住宅の統廃合も視野に入れ考慮することで対応可能とも考えられる。</p>	<p>従業員用の寮（寄宿舍）について、規制緩和を求める声があるのを承知しています。今後の検討課題の一つであると考えています。</p>
1 5	14	<p><b>宿泊施設における営業者や従業員（使用人等）の駐在</b>  この項は宿泊営業が可能な第1種住居地域において、別荘建築を帳場もなく管理者もいない簡易宿所として民泊のように営業する施設での、宿泊客による騒音発生等のトラブルを防ぐために新たに規制を設けるものと思われる。したがって従業員宿舎に関する記述は、P17の</p>	<p>ご意見の内容が不明確なため、回答を控えさせていただきます。</p>

【各委員の意見に対する回答】（自然保護対策要綱等改正検討部会（第2回）で出された意見に対する町回答）

※会議の場において、事務局で回答した意見は除いています。

※現在検討中の項目に関する意見は除いていますが、今後の参考にさせていただきます。

		集合住宅の戸当たりの敷地面積の項目に移した方が良いと思われる。	
16	15	<p><b>宿泊施設における駐車場基準の緩和</b></p> <p>宿泊施設の駐車場基準に関しては、「緑化率」の考え方を導入し、緑化率を満足できない場合は駐車場を地下化するかまたは部屋数を減らす等、大規模ホテルの規制をする施策に変更すべきと考える。</p> <p>P15に、「マンションは規制する方向であるがホテルは大規模ホテルを積極的に招致する方向である」とあるが、この点はコンセンサスを得てきているといえるのであろうか？集合住宅に関しては一戸当たりの敷地面積を増やし、より小規模なものに誘導しているが、一方、ホテルに関しては、駐車場の必要台数を半減させ、環境負荷低減の名の下に大規模宿泊施設の建設に対するハードルを下げてしまうことになる。</p> <p>要綱の見直しは、まちづくりに関する基本方針を策定しつつ行うことが必要と考えるが、大規模ホテルも明示的に規制することを前提に要綱を見直す方針を示すべきと考える。</p> <p>主な理由としては、①町内の渋滞緩和の方針に反しうる事、②町外資本による大規模ホテルでは町への経済効果が限定的とも考えられ、宿泊需要に関してはむしろ町内資本による小規模ホテル、ペンション等の規制を整備しつつ、そちらへ誘導すべきと考えられること、③オーバーツーリズムに対する対応も考慮する必要もあること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化率の導入について、より具体的な案があればご教示ください。</li> <li>・相対的に見て、ホテルはマンションより緩やかな規制を導入してきたと記載してあるだけで、「大規模ホテルを積極的に招致する方向」とは書いていません。事実、現在の自然保護対策要綱では、集合住宅のみに適用される厳しい基準を設けています。</li> <li>・自動車ではなく、公共交通機関の利用を誘導する意図があるため、渋滞緩和の方針に反しているとは考えていません。</li> <li>・町内資本に限定して規制緩和することは現実的に不可能だと考えていますが、法的に問題なく、資本によって規制の強弱をつけられる事例があればご教示ください。</li> <li>・公共交通機関の利用を誘導する意図があるため、渋滞対策にも資する見直しだと考えています。また、軽井沢町がオーバーツーリズムか否かは慎重に見極める必要があると考えています。</li> </ul>

【各委員の意見に対する回答】（自然保護対策要綱等改正検討部会（第2回）で出された意見に対する町回答）

※会議の場において、事務局で回答した意見は除いています。

※現在検討中の項目に関する意見は除いていますが、今後の参考にさせていただきます。

		<p>需要があるからと言って、宿泊施設を際限なく増やしてしまうと、軽井沢というブランドが利用され、住民の犠牲のもとに、町外資本が利益を求めて行う事業に与ることになりえる。</p>	
17	16	<p><b>敷地内における樹木の世代更新</b>  樹木の世代更新の必要性は共有されるが、現在の樹木伐採費用の高騰の現状を認識する必要がある。軽井沢での高木伐採費用は高騰しており（一本当たり 30～40 万円にも達するとみられる）、価格是正措置あるいは町からの補助金等が必要な状況と認識。高木の森の中の住居が軽井沢の価値の根源であり、これによる固定資産増収に繋がっていると考えられるのであれば、町の費用で軽井沢の価値を維持する事も視野に入れるべきと考えられると思います。</p>	<p>景観を損ねる不要な伐採の防止と危険木伐採の推進のため、樹木医による診断事業や、危険木伐採と伐採後の植栽に関する補助事業を現在検討中です。</p>
18	19	<p><b>合併処理浄化槽の処理水の処理方法</b>  合併処理槽の法定点検率の低さから地下水汚染に繋がると認識していると推察されるが、法定点検率の低さの原因の把握が必要と考える。すなわち、長野県浄化槽協会によると、長野県全体の法定検査実施率が 74.4%であるのに対して軽井沢町では 42.3%（令和5年度）。軽井沢町の実施率が低い理由は、所有者が変更される際に適切に長野県の「浄化槽台帳」が更新されていないことによるとみられる。土地家屋の売買に際して、浄化槽台帳の管理者に届け出を義務づけるか、管理者からの所有者の問い合わせに対して町が回答出来る事を可能とする</p>	<p>要綱改正とは直接の関連がないため、回答は控えさせていただきます。</p>

【各委員の意見に対する回答】（自然保護対策要綱等改正検討部会（第２回）で出された意見に対する町回答）

※会議の場において、事務局で回答した意見は除いています。

※現在検討中の項目に関する意見は除いていますが、今後の参考にさせていただきます。

		仕組みを作る必要があろう。	
19	21	<p><b>夏期工事（騒音・振動）自粛期間の適切な運用</b></p> <p>騒音に関する項目を独立して追加する必要があると考える。</p> <p>少なくとも保養地域においてほぼ年間を通じエンジンブローアの騒音が絶えない。業者本位の行動のため、周辺住民が 80db 前後の騒音に堪えず悩まされており、保養地域の名を汚す行為と言える。環境省の定める騒音基準を順守させることは、夏季の工事禁止に準ずる規制と考える。町は住民に対して CO2 削減の名目で充電式ブローアに対する補助金を提供しているが、別荘管理会社に対しても、騒音が少ない充電式ブローアの年間を通しての使用を促す必要があると考える。①騒音振動の抑止、②局所的な有毒な排ガス（CO、NOX、CH）の排出を防ぐ意味が大きいと考える（エンジンブローアのエンジンには排ガス基準が無い）。</p> <p>一方、冬季の水道凍結防止対策として灯油ボイラーに依る床暖房を導入する新築別荘が増えている。不在時でも冬季 5 か月間に渡り灯油ボイラーを使用し続けることは、不要な CO2 排出のみならず不要な騒音発生源にもなっている。冬季不在時の凍結防止には水抜きを原則とする必要があると考える。</p>	<p>・充電式ブローアの利用については、さまざまな観点から有効な対策と考えますので、別荘管理会社とその依頼者で構成された別荘関連の団体等に対して使用を促す方策を検討します。</p> <p>・冬季不在時の凍結防止対策については、要綱改正とは直接の関連がないため、回答は控えさせていただきますが、今後の参考にさせていただきます。</p>
20	23	<p><b>貸自転車業を営む者の届出等</b></p> <p>インバウンドの増加に伴い、ポイ捨てのゴミが増加している。貸自転車の遵守事項に「ゴミの持ち帰り」の項目</p>	<p>会議当日にご説明したように、今回、「軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱」から、貸自転車業に関する規定を削除する改正を行う予定です。</p>

**【各委員の意見に対する回答】（自然保護対策要綱等改正検討部会（第２回）で出された意見に対する町回答）**

※会議の場において、事務局で回答した意見は除いています。

※現在検討中の項目に関する意見は除いていますが、今後の参考にさせていただきます。

		を追加すると共に、事業者はゴミ袋の提供と回収を義務付ける事を追加する必要があると考える。	
--	--	--	--