

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

Q 改正後の規定は、新しい開発行為に適用されるということによいか。自然保護協定の有効期間はどのように考えているか。開発が行われた後に、転売した場合の自然保護協定の効力はどのように考えているか。

A 改正後の規定は、改正後に締結する自然保護協定に適用される。また、転売後も含めてできる限り自然保護協定の効力が継続できるような協定になるよう研究していきたい。また、協定内容を周知するために協定を公表する改正を行う。

Q 事業者が自然保護対策要綱を守っていたら、今のような乱開発は起きていなかったと思っている。以前、乱開発について町に相談に行ったが、課の横の連携が全くなく、非常に憤りを覚えている。自然保護協定に強制力がないことが問題だと思っている。事業者が県外から入ってきて、どんどん整地して伐採して、最近非常に危惧している。

A 組織内の連携ができていなかったことは申し訳ない。自然保護協定に強制力がないことが問題であることは承知しており、そのため、県を交えた３者協定だけでなく、町と事業者の２者協定を結びたいと考えている。また、自然保護対策要綱をわかりやすく周知するために、イラスト等を用いた概要版の冊子を作成した。加えて、条例違反をした設計士や請負業者に対しても何かしらの罰則規定を設けられないか検討している。

権利の移動・事業の譲渡

Q 「町に報告」から「町に届出」へ改正となるが、具体的にはどのように異なるのか。

A これまでは「報告」という、町役場に伝えれば良い、と誤認されるような曖昧な表現であったが、「届出」との表現に改正することで、書面の提出が必要ということを明確にする趣旨である。

建築物の階数制限

Q 「地階」とは、どのような定義か。

A 建築基準法施行令において、その階の床から天井までの距離が1/3以上埋まっているものとされている。建築基準法施行令で「地階」とされる部分が、方向によっては地上

の階数に見える状態にならないようにすることが、本改正の趣旨となる。

Q 地階は、建ぺい率・容積率に含まれるか。

A 地階が建ぺい率・容積率に含まれるかについては、建築基準法等により判断いただきたい。

Q 地階が完全に地面に埋まっているような建物について、本制限は適用されるか。どの角度から見ても2階建ての建物であっても、地階がある場合は3階となる理解で良いか。

A ご理解のとおり。地階が完全に地面に埋まっているような建物についても、本制限は適用される。従って、周辺環境に大きな影響を及ぼす建築物（一戸建て専用住宅以外のもの）については、地階を含めた総階数が、地域の区分により、2階以下または3階以下とする必要がある。

Q 町内に4階建ての建物が完成するが、今回の改正でそれがどこまで抑制できるのか、また、法的効力を持って抑制できるのか等について教えてほしい。

A 建築基準法上は地下1階、地上3階ではあるが、傾斜地ということもあり外見上4階建てに見える状況だと思われる。今回の改正が行われれば、そうした建築物は要綱上3階建てしか建築できないこととなる。また、自然保護対策要綱は指導要綱であるため、強制力はないが、並行して自主条例の制定や法律に基づく規制を活用して、強制力のあるものに移行できないか検討している。

Q 「周辺環境に大きな影響を及ぼす建築物」とあるが、大きな影響という曖昧な言葉を使うと、何が大きな影響かということになってくると思う。なぜそういう言葉を使っているのか。

A 一戸建て専用住宅以外の建築物に、本規定を適用する理由を記載したいため。

Q 「周辺環境に大きな影響を及ぼす建物（一戸建て専用住宅以外のもの）」とあるが、

特に別荘地においては、一戸建て専用住宅でも、かなり大きな規模の建物が斜面に建っている。それらの与える威圧感は、本要綱の趣旨に反するものとも捉えられるが、一戸建てを含めて本規定の対象とする考えはなかったか。

A 検討当初においては、一戸建て専用住宅も含める方向としていたが、居住目的の一般住宅についてまで本基準を適用させることは、住民のご理解を得ることが非常に難しいと考え、それらを除くこととした。

Q 悪質な業者が地階を居住用ではないとして申請し、実際の引き渡し時には居住可能な音楽室などとするという事例があるようだが、認識しているか。また、地階自体の存在を隠して申請し、引き渡し時には壁を壊して地下室を設けるなどということは許されるのか。地階が容積率に含まれるのであれば、固定資産税に影響するのではないか。

A 部屋の用途によって地階か否かの判断が異なるとの認識はなく、地下の深さや地上から天井までの高さ等で地階に該当するか否かが判断されると思われる。また、地階自体の存在を隠して申請する行為は建築基準法違反のおそれがある。なお、容積率は固定資産税の評価に影響するため、地階がある場合はその分の固定資産税が高くなる。

商業地域における建築物等の色彩

Q 「時代の変化等を踏まえつつ」基準を見直していく前提を置いているなかで、色彩の基準をより厳しいものにするのは、原理主義的過ぎるのではないか。現代では多様性が重視されており、多少は柔軟性を持たせても良いのではないか。今回の改正に異論はないが、軽井沢のさらなる発展のためにも、今後の検討課題としていただきたい。

A これまで彩度4以上のものを認めた例はなく、そのような歴史を踏まえ、「原則として」を削除する方向で検討を進めてきた。軽井沢町の自然保護対策要綱等改正検討部会へも本日のご意見を報告する。

建築物の軒の出（けらば）

Q 軒の出ていない建物も多く見受けられるが、なぜか。また、軒を50センチメートル以上としている理由を教示願いたい。

A 本規定は平成19年に制定されたものであるため、軒の出ていない建物は、それ以前

に建てられたものと思われる。また、50センチメートル以上としている理由については、壁面の汚れ回避や、良好な景観を維持するために規定され、現在まで引き継がれている。

建築不可能物件における後退距離の緩和

Q 公共事業の定義やどのような基準で緩和協議の対象とするのか、どの程度緩和するのかについて明確化しないといけないと思う。

A 公共事業については、一般的には道路の拡幅等が想定される。緩和の協議には登記簿謄本や公図の提出が必要となるが、そうした情報と公共事業の情報を照らし合わせながら環境課として判断をしていく。また、緩和の代わりに、植栽等の条件を付すこととなる。

Q 建築不可能物件における後退距離の緩和について、第一種住居地域も対象となるのか。

A お見込みのとおり。

集合住宅等の後退距離

Q 自然保護対策会議の開催頻度を増やす予定は。

A 状況により頻度を増やす可能性はある。

巨樹・古木（文化財未指定）の取扱い

Q 本改正については、木の伐採を助長するおそれがあると思うが、いかがか。危険木か否かを素人が判断するのは難しく、事業者等が都合の良い受け止め方をする可能性もあるため、危険木かを軽井沢町として見極める体制が整った上で条文を削除すべきではないか。

A 実際にあったケースであるが、財産権等の同意を得られていない巨樹・古木（文化財に指定されている巨樹・古木は、財産権等の同意を得て指定されている）について教育委員会に相談されても、実態として指導できない。本条文を削除したとしても、町教育

委員会との協議を要さないだけであり、残すことが可能な木は残存させるという本要綱の大前提に変わりはない。

なお、危険木か否かについては、昨年より植生学の専門員を非常勤で雇用しており、住民からの様々な相談に対応できる体制を作った。また、今年度より、樹木医診断の制度も開始する予定であり、これまでのように専門家の判断なく危険木として伐採されることを極力防ぐべく、専門家の裏付けを取った上で伐採することができる制度の準備を進めている。準備が整い次第、お知らせする。

Q すでに失われた緑の環境を取り戻さなければいけないと思っている。環境の回復のために考えられている施策があるか伺いたい。例えば、植樹に対する補助制度など。また、危険木であると誰が認定するのか。

A 樹木医による樹木診断の制度を現在準備している。また、樹木医に危険木と診断された樹木については、伐採補助、そして植栽補助まで一連の流れで活用できる制度も現在準備中である。また、今年度からレッドデータブックの策定業務を開始するが、そのデータをもとに植生ガイドラインを作る予定である。規制するだけでなく植栽に関する誘導施策も必要だと考えている。

Q 樹木医診断について、電力会社が隣地の木であっても電線と絡まって危ないケースは切るように、危険木の場合は町として伐採するという事か。

A 樹木医診断は、申し込みされた方が所有する敷地内にある木のみが対象であり、隣地の木などは対象とならない。なお、隣地の木の問題は軽井沢町に関わらず全国的に発生しており、先般の民法改正により、越境した枝は必要な手続きを取ることで切って良いことになっている。

Q 樹木医の診断がなければ、伐採できないなどの義務付けは考えているか。また、巨樹の定義は。

A 倒れそうな樹木だが、伐採して良いのか自分では判断ができないという声を多くいただいております。そうした方々に活用いただくための制度であるため、診断がないから伐採ができないというものではない。ただ、基本的に樹木は残していただくのが大前提であ

ると考えている。

巨樹の定義を明確化するのは難しい。

Q 植樹に対して町が補助する考えはないのか。

A 検討する。

宿泊施設における営業者や従業員（使用人等）の駐在

Q 玄関帳場やフロントを設ける規定は、厚生労働省や県条例に違反していると考えている。さらに、簡易宿所についても、県条例や厚生労働省の基準よりかなり厳しい基準だと思う。すでに土地や設計などを準備している方が多数おり、もしこれができないとなれば、私自身、損害賠償を請求される。町も財政では負担できない賠償を請求される可能性がある。さらには、法律や県条例に違反していると、条例化はできないはずである。

A 指導要綱であるため、国の基準や県条例より大幅に厳しい規制を設けることができていると考えている。軽井沢町の環境を守っていきたいという思いがあって、国や県の基準を上回る形で今回の改正案を提示している。現在、パブリックコメントを実施しているため、賛成・反対の意見をいただきたい。その意見を踏まえて、町として判断していく。

その他

Q 自然保護対策について、土屋町長の強い決意が書かれている記事を見たが、本日の説明では「地域経済の発展に留意すること」、「時代の変化等を踏まえつつ」や「近年の社会的変化に対応する基準」などとあり、本当に自然保護対策に力を入れるのか、やや懸念を持った。また、罰則等がないことも残念。

A まず「地域経済の発展に留意すること」などについては、「自然保護及び保全」が大前提としてある。また、「時代の変化等を踏まえつつ」については、要綱の基準が実態とあっていない内容などを改正していく想定。「近年の社会的変化に対応する基準」については、必ずしも緩和していくのではなく、例えば、本要綱等の制定当初には存在していなかった簡易宿所等の施設に対する常駐規定は厳しくするものである。

Q 町長は、軽井沢の自然を守るために、今後は法に基づく規制や自主条例の制定、都市計画法等による規制などを並行して検討すると言っている。今回の改正に条例の制定を含めた方が住民にとってはわかりやすいと思う。

A 自主条例の制定や都市計画法に基づく規制について現在検討中であるが、それらの導入には2年、3年の期間が必要である。それらを導入する間、町として何もしないというわけにはいかない。相対的に要綱は改正が早くできるため、自然保護対策要綱の改正を行いつつ、並行して自主条例や法に基づく規制を検討していきたい。決して町長の発言に相反するものではない。

Q 条例化等に向けたスケジュールを示すべき。

A 町ホームページで公表している。

Q 施行時期を項目ごとに教えてほしい。

A 施行日は現在検討中。住民に大きな影響を与えるものについては周知期間を設ける予定。

Q 町は損害賠償の判決を受けて、自然保護対策要綱や取扱要領の改正を行う予定は。

A 事務処理について、改善しなければいけない点についてはしっかりと改善していく。

Q 事業者向けの説明会・意見交換会などを実施する予定は。

A 要望により不動産関係の協会とは意見交換を行う予定。その他、要望があれば建設業協会等との意見交換も可能。

Q 光害について触れられていないが、なぜか。また、そこに至った経緯や今後の対策に関する考えは。

A 現在、「軽井沢町の自然保護対策要綱等改正検討部会」で検討中。今後は、改めてパブリックコメント等を行うこととなるが、具体的なスケジュールは決まっていない。

Q 近年、別荘地などでもタイムシェア別荘が多数開発されている。最近では、別荘にホテル機能を付けて、オーナー不在時にはホテルとして第三者に貸し出すというものもある。不特定多数が別荘地や第一種低層住居専用地域等に多くくると、別荘地としての住環境が守られないことになるが、どのように考えているか。

A 適宜実態を把握し、改正を検討していく。なお、第一種低層住居専用地域にタイムシェア別荘として建てた建物を第三者に貸している事実があれば、旅館業法違反のおそれもあるため、既に営業しているようであれば、保健所に通報いただきたい。

Q 宿泊業関連の苦情受付について、観光経済課や環境課内に窓口を設けていただきたい。違反やトラブルがあったときに、警察はその場は制圧してくれるが、今後発生しないよう取り組んでいただきたい。

A ご意見は承った。

Q 住民説明会に事業者が多い。

A 本説明会には、事業者の方も含めて広く参加を募集している。事業者も含めて住民と考えている。

Q 本説明会の開催を知らない人が多い。改めて説明会を開催する予定は。

A 広報かるいざわやメール・SNS配信、町ホームページに掲載している。今考え得る方法を全て使って周知をした。今回の改正については、本日をもって説明会を終了とする。

Q 本規定を遵守しない場合の行政指導、対処方針、罰則等はあるか。要綱は実効性がないので、今起きている問題の解決には基本的にはつながらないということをどのように考えているのか。また、自然保護対策要綱の全てを一度に条例化するには天文学的な時間がかかると思う。項目ごとに条例化を進めていかないと何も進まない。

A 自然保護対策要綱等に法的な拘束力はないため、遵守しない場合の罰則等は特段ない。ただし、強制力を持たせるほうが良いとのご意見等も多数あり、現段階では要綱に留めている一方で、軽井沢町独自の条例を設けることや、都市計画法等の既にある規定に基づいた、より強制力のある制度を活用できるか等の検討は引き続き進めている。なお、自然保護対策要綱は、50年以上住民によって守られてきたものである。町の自然保護のための指針であり、これからも守っていくべきものだと思っている。

Q 自然の保護及び保全するために開発を規制する動きには賛同するが、地域経済の発展と両立させるのであれば、補助金制度と並行させる必要があると考えるが、いかがか。例えば、規定に遵守した建物を建築した場合や、自然を守った開発の場合に補助金を交付するなど。規制するばかりでは、地域経済は衰退するのではないか。

A 補助金交付に関して、ご提案は承知したが、現時点で可否の回答は出来かねる。なお、今回の改正案は全ての基準を厳しくするものではなく、時代の変化等を考慮し、規制を緩和する改正もある点をご理解いただきたい。

Q 今回の改正には含まれていないが、工事自粛期間中においても工事を行っているケースがある。例えば、あと数日だけ工事期間を延ばしたい場合、いつからいつまで、誰がどんな工事をするのか、工事を延長する理由等について、周辺住民へ説明・周知徹底が必要、などのルールがあると良いと考えるが、いかがか。

A 工事自粛期間を短縮するかについては、「軽井沢町の自然保護対策要綱等改正検討部会」にて継続審議となっている。ご提案があった旨は部会に報告する。