

第1回軽井沢町用途地域他見直し検討委員会 会議録

1. 開催日時 令和7年12月19日(金)午前10時00分から午前11時40分まで
2. 開催場所 軽井沢町役場第3・4会議室
3. 出席者 委員：A委員、B委員、C委員、D委員、E委員、F委員
G委員、H委員、I委員、J委員、K委員、L委員
M委員、N委員
オブザーバー：オブザーバーA
理事者：土屋町長、小林副町長
事務局：事務局A、事務局B、事務局C
受託者：受託業者社員
欠席：O委員、P委員
4. 議題
(1)軽井沢町の土地利用について
(2)その他
5. 傍聴人数 14名
6. 議事内容 以下のとおり

1. 開会

(事務局A)

本日は、お忙しいところご出席いただきありがとうございます。

●●●●●●の●●●●●でございます。会議冒頭の進行を務めさせていただきますが、よろしくお願いいたします。

定刻となりましたので、只今から、軽井沢町用途地域他見直し検討委員会を開催いたします。はじめに、事務局より傍聴及び取材希望者についてお知らせいたします。

(事務局B)

●●●●●●●●●●の●●●でございます。よろしくお願いいたします。

傍聴希望者及び取材希望者の取扱いにつきましては、「軽井沢町審議会等の委員の選任及び会議の公開に関する指針」の第5条、『会議の公開』の規定に基づき、公開とさせていただきますのでご了承願います。

傍聴者の方をお願いいたします。会議の傍聴・取材にあたりましては、委員各位の理解に基づき公開で行うこととしている趣旨を尊重し、整然と傍聴いただき、委員各位の自由闊達な議論と議事進行にご協力をお願いいたします。

携帯電話はマナーモードにするなど音の出ない設定にさせていただくとともに、会議中はお静かに願います。

また、この委員会での発言の内容や個別の情報などについて、個人情報が含まれるものもございますので、その取り扱いには十分ご注意願います。

もう一点、会議資料につきましては、個人の利用の範囲内で持ち帰りを可とさせていただきます。

ただし、資料は、整理を行ったもので公開できるものにつきましては、後日ホームページにて公開をいたしますので、決して資料のSNS等への掲載等は行わないようにしてください。

(事務局A)

本日は、第1回目の委員会という事で、町長が招集いたしました。それでは、はじめに土屋町長より、あいさつを申し上げます。

2. 町長あいさつ

(土屋町長)

本日は、年末のお忙しい中、「第1回 用途地域見直し他検討委員会」にご出席いただき、誠にありがとうございます。また、委員の皆さまにおかれましては、日頃より軽井沢町の行政運営にご理解とご協力を賜り、心より感謝申し上げます。

当町では本年3月、「軽井沢の自然環境と景観を守るための宣言」を発出し、軽井沢の自然環境と景観を保持していくという強い姿勢をもって、「軽井沢町の自然保護対策要綱」を軸に持続可能なまちづくりの実現に向けて都市計画法、建築基準法に基づくバランスの取れた町独自の土地利用規制の検討を進めております。

そして、今年度より、用途地域等の見直しについても、動き始めております。詳しくは、のちほど、事務局より説明いたしますが、用途地域等見直しの

第一段として、都市計画法及び建築基準法に基づき、マンション及びホテルの建築を制限するため、特別用途地区の設定を検討しております。

この委員会は、町の土地利用規制案に対し、幅広い立場の方からご意見伺うことを目的として設置したものですので、委員の皆様におかれましては、皆さまお一人お一人の専門的な知見や、地域を見つめ続けてこられた視点で、幅広くご意見をお聞かせいただきたいと考えております。そして、いただいたご意見等を基に、規制案を練り上げていきたいと考えております。

結びに、委員皆様のご多幸をご祈念申し上げまして、あいさつとさせていただきます。

3. 委員紹介

(事務局A)

ありがとうございました。次第に従いまして、進めさせていただきます。

今回、委員会の初会合となりますので、皆さま方にお配りいたしました名簿順に自己紹介をお願いしたいと思います。

なお、本日、欠席委員が2名いらっしゃいます。

●●●●●●●●●●●●●●の○委員、●●●●●●●●●●のP委員の2名が欠席しておりますのでご承知おきください。

それでは、名簿順に自己紹介をお願いします。

(A委員)

皆さま、おはようございます。●●●●●●●●●●の●●●●●●でございます。初めての、会合の出席でございます。今後とも、よろしくお願いいたします。

(B委員)

●●●●●の●●●でございます。今後とも、よろしくお願いいたします。

(C委員)

●●●●●●●●●●●●●●の●●●●●●をしております、●●●と申します。よろしくお願いいたします。

●●●●の●●●●と申します。よろしくお願いいたします。

この度、●●●●●●●から参りました、●●●●です。どうぞよろしくお願いたします。

●●●●●●●●の●●でございます。よろしくお願いいたします。

おはようございます。●●●●●●●●の●●●●でございます。よろしく
お願いいたします。

おはようございます。●●●●●●●●●●●●●●という会から参加させていただきます。●●●●●です。よろしくお願いいたします。

●●●●●●●●の代表として参加しております、●●と申します。今回、旧軽井沢のことも出ておりますが、旧軽井沢で仕事をしております。よろしくお願いいたします。

おはようございます。●●●●●●●の●●●と申します。よろしくお願いいたします。

皆さん、おはようございます。●●●●の●●です。よろしくお願いいたします
ます。

おはようございます。●●●●●●●●●●●●の●●と申します。よろしく

お願いいたします。

(M委員)

おはようございます。●●●●●●●●●●●●●●●●の●と申します。よろしくお願いいたします。

(N委員)

おはようございます。●●●●●●●●●●●●から来ました、●●と申します。よろしくお願いいたします。

(事務局A)

以上、ご紹介させていただきました委員16名となります。

なお、委員につきましては、それぞれの団体から推薦により選出されている方もいらっしゃいますので、各団体内で情報展開をしていただくために、委員本人が出席できない場合は、代理による出席で対応させていただきたく考えておりますので、あらかじめお含みおきください。続きまして、町側のご紹介をさせていただきます。先ほどごあいさつ申し上げました、町長の土屋 三千夫。

(土屋町長)

改めまして、よろしくお願いいたします。

(事務局A)

副町長の小林信嗣。

(小林副町長)

よろしくお願いいたします。

(事務局A)

●●●●●●●●●●●●●●の●●●●●。

(事務局B)

よろしくお願いいたします。

(事務局A)

●●●●●●●●●の●●●●。

(事務局C)

よろしくお願いいたします。

(事務局A)

また、本日は、用途地域他見直し業務の受託業者であります●●●●●●●●●●の受託業者社員●●さんと●●さんにもお越しいただいておりますので、ご紹介させていただきます。

(受託業者)

よろしくお願いいたします。

(事務局A)

以上になりますので、皆様、よろしくお願いいたします。

続きまして、委員長の選任となりますが、軽井沢町用途地域他見直し検討委員会設置要綱第5条第2項の規定により、委員長は学識経験者を充てることとしておりますので、●●●●●●●のB委員にお願いしたいと思います。

B委員、委員長席へお着きいただき、併せてごあいさつをお願いします。

(委員長)

先ほど、ご紹介いただきました、●●●●●の●●と申します。

本日が、第1回 用途地域見直し他検討委員会となりますが、冒頭での町長のあいさつにもありましたように、町の土地利用規制について、皆さまお一人お一人から、幅広くご意見をお聞かせいただきたいと考えております。

また、この委員会は何かを決定するための委員会ではございませんので、限られた時間ではございますが、自由闊達なご議論をしていただきますようお願いいたします。

(事務局A)

ありがとうございました。また、設置要綱第5条第4項の規定により、委員長に事故があるときは、委員長の指名する委員が、その職務を代理するとなっておりますので、委員長からご指名をお願いします。

(委員長)

では、指名させていただきます。J委員に職務代理をお願いしたいと思えます。J委員、一言お願いいたします。

(J委員)

只今、委員長代理に指名されました、●●でございます。よろしくお願いします。

(事務局A)

ありがとうございました。

それでは、ここからの議事進行を委員長をお願いいたします。

(委員長)

まず、議題に入る前に一点申し上げます。設置要綱第6条2項の規定では、『委員長は必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聴くことができる』とされております。

本日の議題に関連し、オブザーバーの方にご出席いただいておりますので、事務局より紹介をお願いします。

(事務局B)

ご出席いただいているオブザーバーの方をご紹介します。

●●●●●●の●●●●様です。

(オブザーバーA)

●●と申します。よろしくお願いいたします。

(委員長)

オブザーバーの方には必要に応じて意見を伺うことといたしますので、委員の皆さまにおかれましては、あらかじめご承知おきください。

それでは、次第に従い進めさせていただきます。

4. 議題

(1) 軽井沢町の土地利用について

(委員長)

議題(1) 軽井沢町の土地利用について、①から③まで一括して事務局より説明をお願いします。

(事務局B)

資料『軽井沢町の土地利用について』をご覧ください。1枚おめくりいただき、右下にページ番号を示してございますが、1ページは目次となっております。この中の「1 軽井沢町の都市計画・土地利用規制について」から「3 軽井沢の自然環境と景観を守るための宣言」まで説明させていただきます。

2ページになります「1 軽井沢町の都市計画・土地利用規制について」3ページをご覧ください。

1-1 軽井沢町の都市計画について、左側は軽井沢町の都市計画についての説明、右側の地図は町の都市計画図になります。

左側の1点目ですが、軽井沢町は昭和26年、国の法律として制定された「軽井沢国際親善文化観光都市建設法」により、国際的な観光・温泉等の文化・親善を促進する地域（国際親善文化観光都市）として指定されており、この法律に基づきまちづくりが進められています。

2点目ですが、町では、昭和12年に都市計画区域を指定し、昭和48年に現行の都市計画法に則った用途地域に指定しました。

3点目ですが、町の都市計画区域は8,301ヘクタールで、行政区域全体の53.2%を占めています。

4点目ですが、このうち、用途地域は6,288ヘクタールであり、町の総人口の約9割が居住しています。

右側の地図をご覧ください。一番外の黒い線が町の行政区域になります。その中、赤い線で囲われた所が都市計画区域になります。この中の緑色、黄色、

桃色の色がついている部分が用途地域になります。また、後ほど説明いたしますが、緑色は第一種低層住居専用地域、黄色は第一種住居地域、桃色は近隣商業地域となっております。なお、色がついていない白い部分は、用途無指定地域となります。

4 ページをご覧ください。こちらは都市計画の体系となっております。まず一番左の都市計画法があり、それに基づき、ひとつ右にいきますが、都市計画区域を定めております。そして、右の列になりますが、上から「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」として、黄色い枠に記載しております「佐久圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」があり、その下になりますが、市町村の都市計画に関する基本的な方針となります「軽井沢町都市計画マスタープラン」があり、下にいき、地域地区の種類に応じて都市計画上必要な規制を行っております。

5 ページをご覧ください。1-2 用途地域の指定について、でございます。

用途地域とは「都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。建物用途の混在を防止し、良好な住環境の保全や商工業等 業務の利便の増進を図るためのルールです。軽井沢町では右の表の赤枠で示す3種類の用途地域が指定され、建築可能な建物用途が示されています。

左下の表をご覧ください。町が定めている用途地域の種別ですが、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域の3種類になります。

それぞれの内容ですが、第一種低層住居専用地域、3 ページの地図の緑色になりますが、低層住居のための地域で、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられる地域です。町では別荘の多くが立地する地域となっています。

第一種住居地域、3 ページの地図の黄色になりますが、住居の環境を守るための地域で、3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる地域です。

近隣商業地域、3 ページの地図の桃色になりますが、まわりの住民が日常品の買い物などをするための地域で、住宅や店舗の他に小規模の工場も建てられる地域となっております。

6 ページをご覧ください。1-3 軽井沢町の自然保護対策要綱でございます。

参考として、掲載しておりますが、軽井沢町の伝統とすぐれた自然を保持し、明るく健康的な国際保健休養地としてのまちづくりを推進するため、昭和47年に制定され、事業者、町民、別荘所有者等の相互理解と協力のもと、開発・景観規制や環境保全などの取り組みを進めてきております。内容については、ご覧いただければと思います。

7 ページをご覧ください。2 軽井沢町の土地利用上の課題についてでございます。

8 ページをお願いします。軽井沢町の土地利用上の課題ですが、(1)国際親善文化観光都市としての環境保全があげられます。近年の居住地・滞在地としての人気の高まりに伴い、急速にマンション・ホテル・住宅の建設が進んだことによる周囲と調和の取れない建築の増加への対応。また、地権者の相続が発生した場合等、宿泊施設や飲食店など集客施設等への土地利用転換に伴う良好な住環境への影響がございます。

(2)ひっ迫する水需要についてですが、水源地の水量確保に対する懸念、これ以上ホテル等の大型建築物の建設が進行した場合、さらに水の供給量が増加し、町全体として安定的な供給が困難になる恐れがございます。

下に行きますが、課題解決のためには、国際的保健休養地の環境を守っていくため、ホテル（宿泊施設）及びマンション（集合住宅）についても開発規制を行っていく必要があります。

9 ページをお願いします。3 軽井沢の自然環境と景観を守るための宣言についてです。

10ページをご覧ください。令和7年3月18日に「軽井沢の自然環境と景観を守るための宣言」を行いました。右側が宣言になります。宣言の目的ですが、近年の動向や課題を踏まえて、町の土地利用政策の方向性を示しており、マンション・ホテル建設などの無秩序な開発を抑えて「美しい自然とそれに調和した低層建築物が織りなす独自の景観」という軽井沢らしさを守り、次世代に引き継いでいくことが目的です。宣言での今後の方向性ですが、現在進めているところではありますが、自然保護対策要綱の見直し、また、都市計画法等に基づく、マンションやホテル等を制限するエリアの設定等により土地利用規制を強化。すでに行っておりますが、町独自の基準を見える化。具体的なルールをわかりやすく情報提供になります。

今回行うものは、今後の方向性の1つ目、都市計画法等に基づくマンション

やホテル等を制限するエリアの設定等により土地利用規制を強化する部分になります。

11ページをご覧ください。3-2 宣言に基づく土地利用規制の方針でございます。根拠法令の上から行政指導、条例、都市計画法となっており、下にいくほど法的拘束力が強くなっています。今回は都市計画法の区分、特別用途地区の設定、内容は用途地域内、3 ページの地図上で色がついている地域になりますが、マンション（集合住宅）やホテル（宿泊施設）の建築を制限するエリアを設定。

特定用途制限地域の設定、内容は用途地域外、3 ページの地図上で色がついていない白い地域になりますが、そこでの建築を制限するエリアを設定。用途地域の見直し、内容は町の現状を鑑みて、用途地域の指定種類や区域設定の検討。風致地区の見直し、内容は町の現状を鑑みて風致地区の修正および制定を宣言に基づき検討していきます。

12ページをご覧ください。3-3 計画のロードマップでございます。ロードマップにつきましては3月の宣言の際にお示ししていますが、赤の点線で囲った部分が都市計画法に紐づくものです。この中で、まずは特別用途地区の設定から検討をしております。特別用途地区に関しては、令和8年12月頃を目途に制定したいと考えております。ただし、今後、開催予定の説明会やパブリックコメント、公聴会などの内容によっては、流動的になる場合がございます。

以上、議題(1)の①から③までの説明となります。

（委員長）

ただいま、事務局より説明のありました内容について、委員の皆様から何か質問・ご意見等はございますか。ありましたら、挙手をお願いします。

（J 委員）

●●●の●●です。一点お伺いしたいんですけども、本日ご提起をされているこの資料の内容の位置付けについて、12ページの今後のロードマップによりますと、来年度以降、町の方針として、地域の皆様へのパブリックコメント、説明会とか進められるわけですけども、そこに町としての考え方を提起する内容を今、本委員会で論議をするということによろしいでしょうか。

(事務局B)

おっしゃるとおりで、こちらが町の案となっております。本日の委員会での意見もありますけれども、こちらの素案を基に、住民説明会、パブリックコメントなどを行っていきたいと考えております。

(E 委員)

今のJ委員の質問にも絡むところでございます。計画のロードマップのスケジュールを見ますと、まずは特別用途地区の設定を急いで進められて、次のステップとして特定用途制限地域や用途地域の見直しということになっているが、今回の趣旨で、マンション等の集合住宅、ホテル等の宿泊施設の建築制限を実施するとのことですが、段階的にやっていくメリットがどこにあるのかと、いっぺんにやった方が、より効果があり、制限の強化が周知されるんじゃないかと思います。エリアの設定はまた違うとは思いますが、その辺も詳しくお聞かせいただけたらと思います。

(小林副町長)

お答えさせていただきます。12ページの下の4つの項目を、どういう観点でどのようにスケジュールにしたかという話だと思います。第一に、今日ご意見をいただきたいのは旧軽井沢地区のマンション・集合住宅の話です。町としては初めてですけど、法律により本当に強制力を持って制限するという話になりますと、財産権に関わる話になります。そういう規制を導入すると考えた時に、ある程度の住民の共通理解のある所をまず先行して着手しようという考え方があります。マンションとかホテルの開発圧力が早まっているから、全町的に早くできれば良いとは考えられますが、財産権などが関わる話しになります。景観育成住民協定や建築協定ということで旧軽井沢地区がまとまってそういった活動をされていて、ある程度の住民合意があり、そういった要望もされているということがありましたので、先行して着手させていただくことになります。

(A 委員)

11ページで、風致地区の条例ができておりますが、条例の改正も視野に入れて評価してくのでしょうか。また、12ページで説明会、意見交換会等記載があ

るが対象は住民なのか、事業者なのか伺ってよろしいでしょうか。

(小林副町長)

風致地区の関係は、12ページのスケジュールのところで説明があります。ただし、こちらにつきましては、現在どういうものにするか庁内で検討中でございます。風致地区となりますと、かなり厳しい規制の話になり、慎重な検討を考えています。いずれ風致地区もかけてかなければいけないという話になりましたら、条例の話になりますので議会にもかけさせていただいて検討を進めさせていただくということです。現時点ではまだそういった段階です。

特別用途地区の説明ですけれども、まだ詳細は決まっていますが、説明会は旧軽井沢地区の住民の皆様を対象と考えております。また、興味関心のある方や、不動産・ホテル関係の方もいらっしゃると思いますので、柔軟に対応していく考えです。今の時点では決定したものではない状況です。

(I 委員)

今回のホテル・マンションの規制っていうのは、多分皆さんが頭に思い浮かべる「こういうもの作って欲しくなかった」みたいな建物が建てられたことが前提にあるかと思います。自然保護対策要綱の見直しがあり、ある程度規制が強くなった。しかし法的拘束力がないという問題があるかと思います。ホテルとマンション、同列に話が出ていますが、ホテルは周辺の商業施設の発展や雇用にも関与する部分があるかと思います。旧軽井沢地区の地図の中のピンク色の商業地域は中心にある場所で、ホテルを規制の方向にしてくというのは、マンションとは分けて考えていただきたいです。

あともう一点、軽井沢に限らず全国的にも労働力不足が非常に問題になっています。集合住宅にはアパートとマンションがあり、名前は分かれているが建築基準法上の区別はないため、労働力を確保するためのアパートまで規制の対象になってしまうのではという懸念があります。

(小林副町長)

ホテルの役割、マンションの意義、労働力の確保といったこともあると思います。ただし、旧軽井沢の別荘地区というのは、歴史と品格のある低層の建築物が織りなす独自の景観・まちなみがあり、良好な環境を守らなければいけな

いという要請と、経済活動を支える方達の住む場所の確保との規制のバランスだと思います。ただ、ホテルやマンションはどうしても建物が大型化しがちで、周囲の景観への影響が大きいという点があります。また、宿泊施設は24時間稼働ですので、周囲の住環境に与える影響が大きい施設となっています。そのため、規制させていただく方向で原案を考えさせていただいています。

(H委員)

12ページのロードマップについて。特別用途地区の設定として、先行して来年あたりから旧軽井沢とその他というかたちで計画されていますが、現在は開発の中心が旧軽井沢エリアより西の方になっています。その現状を踏まえて景観育成住民協定が、軽井沢町内の各地区で、申請中あるいは準備中です。3月18日の町長の宣言以降、急速に準備・申し出の機運が高まっています。旧軽井沢以外の地区でも景観・住環境を守って欲しいという願いが表れているからです。都市計画マスタープランや長期振興計画の策定で、住民アンケートを実施していますが、そのほとんどが、景観を守って欲しい。これ以上の開発に懸念を示して、公的な規制をかけて欲しいというのが総意ではないが、かなりの部分を占めていると思います。それを踏まえて、ロードマップによる旧軽井沢地区の先行も良い事です、なるべく早急に他の地域の特別用途地区、特定用途制限地域の設定を進めていって欲しいと思っています。

街並み・住環境の景観だけでなく自然環境の景観問題も住民だけでなく各方面から懸念が寄せられています。昨年12月の広報かるいざわの中学生の作文にも取り上げられている状況があるくらいです。

以前、私たちの会議では、京都市から景観行政に取り組んでいる市役所の方々を軽井沢に呼んだのですが、軽井沢の森を見て開発が進んでいる様子に、「公式発言ではありませんが、別荘地区は風致地区指定が望ましい」と伺いました。

(小林副町長)

スピード感を持って特定用途制限地域などの規制についても進めてもらいたいという話だと思います。おっしゃるとおり、景観協定や自然保護規制の動きがあることは承知しております。一方で、実際に法的に強制力がある規制となりますと、財産権という事も視野に入ってきます。そうしますと丁寧な説明が

必要だと思います。なるべく早くとの要請もありますけども、一方で丁寧な住民の合意形成を踏まえながら、遅滞なく進めていきたいと思っております。

(D 委員)

私は別荘民の枠で選ばれているんですけども、私の住所地の方では、かなり開発とかパワービルダーみたいな業者が入ってきて問題が色々起きております。今回は、用途地域を設定して規制をかけていくということですが、都会では建築協定を作ったとしても紳士協定なので破られてしまいます。それで都市計画法に基づいて、住民の方にはかなり厳しい規制もかかってしまうんですけども、それでもやろうかなという段階になってます。軽井沢町としては、今の段階より先に進む場合、公的な規制でかなり住民の方の合意を得なければならないが、場合によってはその辺のところまで進むことは、このロードマップにはありませんけれども、お考えとしてはあるんでしょうか。

(小林副町長)

特別用途地区の設定以後の土地規制の考え方ということかと思います。全町を見渡して、どこの部分にどういったものを建てられるようにするかという事につきましては、令和5年に改定した都市計画マスタープランに紐づいているか否かが重要になってきます。今回出させていただいた旧軽井沢地区については、法的な規制が必要と記載されていることから、現行の都市計画マスタープランでできることについては、やらせていただこうということです。ただし、町の都市計画全体の見直しになりますとマスタープランの変更自体が必要となるかもしれませんので、今回の検討委員会の議論の範疇からは少し違ってきてしまうということをご理解いただければと思います。

(J 委員)

8 ページ、軽井沢の土地利用上の課題 (1) 「急速にマンション・ホテル・住宅等の建設が進んでいることによる」、ということで調和のとれない建物が多くなっているということですが、できれば用途地域別・年代別にマンション・ホテルの建設がどの程度進捗してきているのかというのを次回までにデータ出していただきたいのですが、可能でしょうか。

(事務局C)

データ等について、お示しできるようにはしたいと思うが、こういった集計の仕方が適切か等も含めて、持ち帰って検討させていただきます。

(C委員)

土地利用上の課題について、文章以外にも説得力のあるデータを示して見せ方を工夫しないと、地域の方はよく分かってらっしゃるかと思いますが、開発を考えてる方に対してもっと分かりやすく課題というものをお示しした方がいいのではないかと思います。

(事務局A)

皆さんに分かりやすく、文章だけでなくイラストを用いたりですとか、現状の写真を新旧等でお示しするような工夫をしたいと思います。

(I委員)

8 ページ (1) の 2 段目の「地権者の相続が発生した場合等、宿泊施設や飲食などの集客施設等への土地利用転換に伴う良好な住環境への影響」というのがこういったものかちょっと分らないです。一つは、おそらく民泊施設ってことでしょけど、飲食施設になると住環境に良くないということか教えてください。

(事務局C)

まず基本的にここで申し上げたいことは、相続が発生した場合に土地を大きくまとめて土地利用転換されてしまうことについてです。例えば小さい土地があるとした時に、それらをまとめられて最終的に大きな建物を建ててしまう事例が起き、それによって景観や住環境に影響が出てくるという部分でこういったかたちの課題を出させていただきました。おっしゃっていただいた、飲食店等も影響は出てくるかなというところではありますが、今回、町としては、主に大規模な集合住宅と宿泊施設について規制をかけなければいけない、というところで、こういった課題を設定させていただきました。

(委員長)

私も、この1ページの説明だけで今後皆さんに説明していく時に大丈夫かと気掛かりに思います。下の答えのためだけに上の課題を挙げている感じの書き方になってしまい、本当の課題を明らかにして、下の結果に繋げていくというように読めない感じになっていると思います。多分、皆さんは資料を見て『これだけ』ってお感じになっているかもしれません。もう少し丁寧な説明を添えていただければと思います。

(事務局A)

分かりました。この部分につきましては、しっかり考えさせていただきま

す。

(委員長)

他に何かございますか。ないようでしたら議題(1)④について、事務局よりお願いします。

(事務局B)

資料2の13ページをご覧ください。4特別用途地区の設定についてご説明いたします。14ページをお願いいたします。4-1旧軽井沢エリアにおける特別用途地区の設定でございます。旧軽井沢エリアの価値ですが、高原の豊かな自然と歴史的・文化的景観が調和した、稀有な保健休養地として発展し、明治期以降、日本の近代別荘文化を体現する良好な住環境を形成しています。また、建築協定・景観育成住民協定などにより、住民による環境の維持・保全が推進されています。それを踏まえ下段、対応方針ですが、旧軽井沢エリアの歴史と品格ある別荘地の良好な住環境の保護や低層建築物が織りなす独自の景観を守るため、共同住宅及びホテル、旅館の建設を規制する特別用途地区を設定したいと考えております。

15ページをご覧ください。4-2旧軽井沢エリアにおける現在の土地利用規制についてでございます。

現在、旧軽井沢エリアには3つの用途地域があります。緑色の部分、第一種低層住居専用地域では、集合住宅を含む住宅と公共施設の建築が可能で、商業施設や事務所、宿泊施設等は建築不可の地域となります。

黄色の部分、第一種住居地域では、集合住宅を含む住宅や公共施設の他、3,000㎡以下の店舗、事務所、宿泊施設の建築が可能な地域となります。

桃色の部分、近隣商業地域では、住宅や公共施設の他、店舗や事務所、宿泊施設の立地が可能ですが、風俗施設や環境を悪化させる恐れのある工場などは建築不可の地域となります。

16ページをご覧ください。旧軽井沢エリアには、景観育成住民協定が6地区ございます。住民合意により景観・環境保全の自主ルールを定める区域で、区域内の2/3以上の同意で締結し、県の認定を受けることができます。別荘地の静穏な環境を維持してきた一方で、法的拘束力は弱く、協定未加入者には適用外となります。右側の地図の紫色で囲われた6地域となります。その他に建築協定が1地区あります。建築基準法に基づき、建物の高さ・敷地条件などを住民が合意して制限する区域で、原則、区域内全員の同意で設定します。良好な住環境を維持する一方で、協定未加入地には保全力が及びません。右側の地図の中心の少し下あたりにある、水色で囲われた地域が、旧軽井沢森地区建築協定となります。

17ページをご覧ください。4-3 特別用途地区とはになります。1つ目ですが、「特別用途地区」は既存の用途地域の規制を補完するように、地域の特性に適合した土地利用の増進や環境の保護等を図るために定める地区です。土地利用の増進を目的とした緩和や環境の保護等を目的とした規制があります。

2つ目ですが、用途地域で定める規制に加え、さらに地区内の建築物の用途構成の特殊性等に応じた、よりきめ細かなものとすべき場合において、適切な用途規制を実現することを目的として定めます。

3つ目ですが、特別用途地区に関する都市計画は、市町村が決定し、地区内の建築制限は建築基準法に基づき地方公共団体の条例で定め、緩和の場合は国土交通大臣の承認を経て実施することとされています。

下段は特別用途地区の設定の進め方になります。左側の黄色い枠ですが、規制対象区域及び内容を検討し、右側の上ですが、特別用途地区のエリアは都市計画審議会に諮問答申を得たうえで、町が都市計画決定をします。また、下ですが、規制内容は条例を制定します。端的に申し上げますと、都市計画法に基づき特別用途地区のエリアの決定と、建築基準法に基づき条例を制定することで、規制内容を定めます。

18ページをご覧ください。4-4 特別用途地区の区域になります。左側に区

域設定における考え方、右側に区域図を示してございます。まず、区域設定の考え方ですが、1つ目として、土地所有者の財産権への影響を考慮し、必要最小限な区域とし、虫食い状態ではなく、一定の面積を有する一体的な区域を設定しています。

2つ目として、第一種低層住居専用地域（緑色の地域）及び第一種住居地域（黄色の地域）のうち、別荘環境の保全に対し住民の意識が一定程度醸成されている、建築協定区域及び景観育成住民協定の区域を包含するとともに、今後とも良好な別荘の環境を保全していく必要がある地区を対象としています。このため、旧軽井沢公民館周辺などの別荘が立地していないエリアは区域に含めていません。

3つ目として、基本的には地形地物（道路や水路等）を区域の境界としますが、設定が難しい場合は筆界（地番）を境界としています。右側の地図をご覧ください。第一種低層住居専用地域（緑色のエリア）では、赤線で囲んだ区域を対象としています。第一種住居地域（黄色のエリア）では黒線で囲んだ区域を対象としています。黄色と緑の境界の所は、赤と黒の点線となっております。

特別用途地区の区域に関しては、委員の皆様方の前に大きな地図を用意してございますので、併せてご覧いただければと思います。

19ページをご覧ください。4-5 特別用途地区の規制内容でございます。第一種低層住居専用地域では、建築基準法における共同住宅を立地規制対象とします。

第一種住居地域では建築基準法における共同住宅及びホテル、旅館を立地規制対象とします。下の表ですが、第一種低層住居専用地域では、現状、共同住宅は建築可能ですが、規制後は、建築不可となります。また、第一種住居地域では、現状、共同住宅およびホテル、旅館が建築可能ですが、規制後は、共同住宅およびホテル・旅館の建築が不可となります。説明は以上となります。

（委員長）

只今、事務局より説明のありました内容について、委員の皆様から何か質問・ご意見等はございますか。挙手をお願いします。

(J 委員)

定義の確認ですけど、19ページの共同住宅というのは、現在一般的に言われているアパート・マンションということでしょうか。

(小林副町長)

建築基準法の用語で整理させていただいています。おっしゃるとおり、マンションとアパートというのは、建築基準法上は区別されておられません。共同住宅ということで両方とも含まれるということです。

(J 委員)

規制後は、共同住宅は第一種低層住居専用地域でも第一種住居地域でも建築不可ということだが、共同住宅は、一般的なアパート自体も建築を規制することになるといかなものかなと思います。今、日本全体として子育て支援を進めていこうという中で、若い子育ての世帯の人たちが「軽井沢に職はあるけど土地が高くて自分の家が作れない。軽井沢町に住めないから御代田とか佐久から車で通勤している。」ということが町の渋滞にも繋がっていると思います。若い世代の人たちがやっぱり軽井沢町に住んでいただく政策をもっと町が積極的にやるべきだというふうに思っています。で、そういう意味からしてもアパート自体を規制することはいかなものかなという問題提議をしておきたいと思います。

(H 委員)

今、ここで規制しようとする地区は、ほとんどが第一種低層住居専用地域で、自然保護対策要綱を改正する際も、集合住宅の一戸当たりの敷地面積を9戸以下の場合は600㎡/戸としています。今回の検討対象エリアでは、現実問題として勤労者向けのアパートは成り立たない可能性が高いです。他のエリアに規制を緩和する特別用途地区を設定して勤労者向けの集合住宅を建てさせるようなかたちで取り組んではどうでしょうか。

(小林副町長)

子育て支援等に対する配慮ということでご提案いただいていると思います。2つあると思います。1つは旧軽井沢地区という明治以来のまちなみ部分につい

て、共同住宅を規制させていただいているということです。元々、アパートは建てづらい所ですが、エリアを限定して規制強化するという話です。あと、条例で規制をかけていくのですけれども、国からの通達の中に例外規定を設けるようにとの記載があります。共同住宅とかホテルとかが規制の対象となるが、絶対建てられないということではなく、例えば他市町村の条例では、町長が認めた時とか良好な景観を害さないとかに認めている例がありますが、そういった内容の例外規定を設けることを検討しています。

あと一点が、ご提案いただいた、子育てをする地区を軽井沢全体としても考えていかないといけないと思います。その点については、先ほど説明させていただいた全体の都市計画の話になります。このエリアは建築を規制緩和して子育て世帯や勤労者、単身者が居住しやすいエリアを設定するというような議論が、現行の都市計画マスタープランではされてない状態です。そこはゾーニングの話しになると思いますので、都市計画マスタープランの見直しの中で、町全体としてどこにどういったエリアを設定していくかという議論をしていくような対応になると考えております。

(I 委員)

この第一種住居地域の黒い枠の中ですが、軽井沢の建築協定エリアに沿ったかたちで枠があるという認識でよろしいのでしょうか。建築協定には賛同してる方、してない方、地権者の方が反対された部分は除外されるのかといったところを教えてください。

(小林副町長)

まず建築協定に沿った内容になっているかですが、建築協定の区域を包含するようなかたちで必要最小限というかたちで設定させていただいています。都市計画の性質上、面的にそのエリアを考える必要があり、計画決定するうえで、ある程度まとまったエリアでこういった地区にするという話ですので、虫食い状態にはできません。そのため、おっしゃったとおり、建築協定の区域に入っているが、賛同してない方もいらっしゃいます。そこにつきましては、説明会ですとか公聴会ですとかそういった機会に説明させていただき、ご意見を聞かせていただきながら、町としての案を練り上げていくという考えです。

(H委員)

8ページに事業上の課題として「国際的保健休養地」の環境を守っていくため、ホテル(宿泊施設)およびマンション(集合住宅)についても開発規制を行っていく必要がある」ということが目的にあります。14ページにも対応方針として「旧軽井沢エリアの歴史と品格ある別荘地の良好な住環境の保護や低層建築物が織りなす独自の景観を守るため、共同住宅及びホテル、旅館の建設を規制する特別用途地区を設定」とあります。18ページの区域設定の考え方でも「第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域のうち、別荘環境の保全に対し住民の意識が一定程度醸成されている、建築協定区域及び景観育成住民協定の区域を包含するとともに、今後とも良好な別荘の環境を保全していく必要がある地区を対象とする。」とあります。今回含まれている地区の景観育成住民協定の協定内容は、戸建ての住居専用住宅のみ建築できる内容となっています。同じ内容に同意してる人がこの協定区域外でもかなりいます。なぜ、その人たちが協定にならないのかっていうと、1つのまとまった区域にならないので申請をすることができないのです。けれども賛同する方々がこの周辺にたくさんいらっしゃるということを踏まえると、規制の対象がホテルと集合住宅ということだけでは景観育成住民協定を緩和する方向になってしまいます。景観育成住民協定は、商業施設も保養所も認めない、要するに戸建住宅のみとするというかたちの建付けとなっています。これだけの面積、それからその区域内外の人たちが要望していることですので、マンション・ホテル以外も規制に含めるということを検討して欲しいです。今でなく、将来にわたって、こういう環境を守っていきましょうということです。例えば、万平通りに店舗併用住宅が立ち並ぶことができる規制内容になってしまいます。特別用途地区を設定してしっかり守っていくということであれば、商業施設も含めた規制を是非ともお願いしたい。

(小林副町長)

今日は、皆様のご意見をいただく場なので、ホテル、マンション以外の建物用途についても規制をかけるべきだというご意見だということで承ります。町としては財産権の制約・制限になりますので、景観や良好な住環境の維持というところに影響を与える建築物を必要最小限にしようということを示させていただいた案としております。これからパブリックコメントや説明会で皆さん

のご意見をいただきながら町として案を練り上げていきたいと考えています。

(H委員)

財産権の問題は非常に重要視してます。軽井沢では昭和47年以降第一種低層住居専用地域の建ぺい率と容積率を20%にしています。大部分はほとんどがそれを守ってきています。ほとんど財産権の侵害に他ならないわけですが、皆さんそれに同意して法律よりもはるかに厳しい規制を容認してきました。最初に私が申しましたように協定が結ばれているエリア以外のところに、協定に入りたいという方がかなりいらっしゃると思いますので、協定として県からは認定されていませんが、住民の合意を取るという場所というふうにご考えていただいて、そちらの方も考えていただけたらと思います。

それから、第一種低層住居専用地域に、最近、「シェア型別荘」と称する建築が建ち始めました。特に旧軽井沢地区においては不動産価格の上昇によって個人での土地の取得が難しくなっているので、事業者が買ってシェア型別荘として1口いくらかというかたちで販売します。実態はホテルと何ら変わらないわけです。管理はシェア型別荘の住人ではなく、全て事業者がクリーニングからメンテナンスから何から何まで全部やって利用者がそれを利用する。場合によってはこの所有者以外も利用する。所有権を融通しているのです。まるっきりホテルです。現行法令では規制できないので、いくらでも建て放題です。旧軽や愛宕地区では道も狭く、周辺の事情が全然わからない人、不慣れな人や、業者の出入りが多数あることで道が塞がれてしまう事もしばしばで、住民は迷惑しています。このようなシェア物件も規制が必要ではないでしょうか。

(小林副町長)

シェア別荘も色々な形態でやってると思います。もし旅館業法の許可が必要な施設だとしたらそれは建築基準法上の旅館になり、規制対象になります。ただ、今回の特別用途地区の規制というのは、建物・建築物に対してです。営業できるかどうかというのは別の話です。シェア別荘が、通常の賃貸借契約みたいに別荘の持ち主が貸すという話になりますと、そこは個人とか法人の賃貸借契約とか一か月以上にもなりうるので、旅館業法上の適用にならない可能性があります。いずれにしろ継続して旅館業としてやっているものについては規制対象です。

(H委員)

建物だけではなくて、その建物の用途に対しても特別用途地区で規制できるかというのが議論の分かれるところかと思います。ここで今議論すると混乱するかと思いますが。建物は普通の住宅ですけれども、一定の会員資格みたいなものを与えて、共用するようになった事業ですね。その用途形態を規制できないでしょうか。

(小林副町長)

旅館業法のホテル旅館に当たる営業は規制対象になるので、会員にして間に業者が入って貸別荘としてやるというかたちになると、旅館業法の適用になる可能性がありますので規制できるかもしれません。ですが、あくまでも個人別荘として建てて、それを通常の賃貸借契約で他人に貸すとなると旅館業法の適用になれば規制ができますが、なければ規制は難しい状況です。

(C委員)

18ページの区域設定の考え方のところですが、②の『建築協定区域及び景観育成住民協定の区域を包含する』これはよく分かったんですけど、『今後とも良好な別荘の環境を保全していく必要がある地区』という言葉でこのエリアを決めているんですけど、すごく分かりづらいと言いますか、これでなんとなく皆さんお分かりになる話なのでしょう。

(小林副町長)

今後とも良好な別荘の環境を保全していくというのが、黄色の所（第一種住居地域）を特に意識した言葉でして、緑の所は、第一種低層住居専用地域なので、概ね別荘的な環境が残っていると思われます。ただ、黄色のところは第一種住居地域ですので、別荘地の街並が残ってる所と、物販とか日常的な商業的なものが残ってる部分があったので線を引く時に商業的に発展していくところまでを入れるのかを現地で確認させていただいて、黄色の部分を切り分けさせていただきました。別荘としての環境が残ってる部分をなぞるようなかたちで設定しています。

(C委員)

黄色のところは分かるのですが、緑のところの赤い線の内と外で、別荘地の良好な環境を保全していく必要がある地区かどうかというのがこの線で分けられるのでしょうか。

(小林副町長)

住民の合意形成の観点も考慮し、設定をしました。緑のところにつきましては、線の内外両方で別荘地として良好な環境を形成していると思われます。ただ一方で土地所持者の財産権を制限するという話になりますので、都市計画決定するには住民の合意が必要であるところを考えた時に、建築協定とか、景観育成住民協定等で住民の方から自主ルールを作って街並みを守っているというところを中心に設定させていただいております。他の部分でも別荘地とはなっていますが、住民の合意という視点のバランスの中で設定しました。

(C委員)

その線の内側の人と外側の人で認識がだいぶ違ってしまうので、もう少し論理的なものがあって説明があった方がいいのではないかと思います。

(委員長)

私も今の意見に同意で、色々な意見が出てくるのですが、そもそも議論するための情報が少なすぎるっていうのが多分あると思います。例えばここに線を引くのに何も説明がないまま線が引かれて、環境を守らなきゃいけないって言っていると感じます。例えばマンションや共同住宅がここ数年で入り込みが多くなってきたから、どういう所にどういうふうが増えていて今後この先まで想定されるからこれはやめましょうとか、そういう前提のものが全然出てきていません。単に線が引かれた物が来て、こういう規制でどうですかっていうのはちょっと乱暴というか。せつかく来ていただいている委員の皆さんが議論するところの前提がよく分かってないかもしれない。もう少し丁寧な情報で議論させていただければよかったかなと思います。

(E委員)

ただいまの委員長やC委員のご意見に賛成です。特に、第一種低層住居専用

地域の取り方で景観育成住民協定がもう策定されている地区外のこの赤い線の部分の取り方について、同じような街並みの環境を有していたとしても、その道路の対面と反対側で線引きされてしまうというところについては何かきちっと住民の方々にご説明できるような理屈を整えておく必要があると思います。同時に各所にある別荘のコミュニティみたいな所で、何で自分の土地が線の中に入っていて、同じような環境なのに何で自分の所は外に出てるんだ、というような意見も出てくるのではないかと思います。私も旧軽井沢にセカンドハウスを所有してしまして、同じような環境でも線の中に入っているところ入っていないところ、同じコミュニティなのに途切れている部分とか散見されるようなところは見られますので、その辺りは丁寧に整理された方がいいのかなというふうに思います。1つご提案としてはこの辺りも歴史の小径ということで、〇〇レーンというような歴史的・文化的な背景を持つ小径がございまして、その辺りは良好な別荘地が特に形成されているのかなというふうに思いますので、そういうところの通りの部分をかけるのであれば、その通りの名前がついてる所の一部ではなく、通り沿いは区域の中に入れるという考え方もよろしいのかなというふうに思います。

(小林副町長)

我々としては、最初は必要最小限をお示したかたちで町の案としていますが、当然これから皆さんからご意見を伺いながら検討を進めたいと思います。

(H委員)

景観育成住民協定を結んでいく活動の過程で、協定を結ぼうとしている時に、そこに隣接するような土地を持たれている不動産が、その土地も是非とも協定に入れてほしいと申し入れがあると。それは協定地区の方が販売しやすいという理由なんですね。軽井沢に移住する方達は自然とか森とか住環境を求めて移住しているのですが、近隣が開発されてしまってがっかりしたという意見が非常に多いと聞いております。特別用途地域としてもなんですけども、規制を強化してくというのは色々な方が望んでいるということをお伝えしていきたい。もう一つは、古い話しですけども、協定の締結のきっかけになった出来事である保養所の問題があります。第一種低層住居専用地域には保養所が建てられない。ただし、住環境にあまり影響を与えなければ県知事が許可しますと

いう状況があって、それに基づいて第一種低層住居専用地域の別荘地の中にも
のすごく大きい保養所ができてしまった。当然、住環境に影響が出た。これを
なんとかしなきゃいけないっていうこともあったわけです。

(小林副町長)

第一種低層住居専用地域においては、保養所は現行でも建てられません。た
だ、建築基準法第48条のただし書きにより、特別に許可しています。それで特
別用途地区ではどうなるかという話ですが、第一種低層住居専用地域について
は、今までどおり県の許可ですが、第一種住居地域の部分の特別用途地区です
と、その区域に限っては町長の許可が必要となるということです。先ほど話
したとおり、国の通知で、緩和の途（例外措置）を条例で設けなさいとあるの
で、町長が認めた時は建てられるようになります。そのところでどういった
保養所ならいいとか、そういったことに関しては条例の話ですので、今後ど
ういったものにとというのは、色々な意見を聞きながら考えていきたいと思いま
す。

(委員長)

オブザーバーの方は何かございますか。

(オブザーバーA)

旧軽地区が中心になったような議論ということで、我々も関心が高い場所
です。現在と過去の事例を二つご紹介します。一つは、現在起こっている簡易宿
所の問題です。周辺の別荘の方が反対されていると思うのですが、区として何
かできるかっていうとなかなかできなくて苦慮しています。それがこういうか
たちで規制がかかっていくということは大変ありがたい。我々も態度を明確に
できるなと思っております。それからもう一つは過去の事例があるのですが、
すでにご承知のように旧軽井沢地区にかなり大きなホテルとかコンドミニ
アムができました。あれは住民説明会等をやる時に確か5回か6回ぐらい繰り
返されて、大きな議論になりました。建ち上がったものを見てみますと、例え
ば観光に来られた方がああいう建物を見ますと、軽井沢では4階建てが建てら
れないはずだよねっていう声が実際聞こえてきています。現行法をきちんと満
たしているというかたちであの建物は建てられたという経緯があると思いま

す。ただ明らかに誰が見てもちょっと外観上おかしいねって感じるものができてしまうということについては、何らかの規制っていうものがあるって、皆さんの一般的な感情感覚と合うものになってほしいなと、そういうルールであってほしいなというような気持ちがしております。今回のこの議論対象になっているのはそういう一般的な住民の方々の感覚に合致するものになってほしいです。

(小林副町長)

今ご指摘ありました4階建てに見えるホテルの話ですが、建築基準法上の階数の数え方と地階をどういうふうに見るかということになりますが、そのところは自然保護対策要綱を改正させていただいて、今後はそのようなことが起こらないようなかたちでそこは手当てさせていただきました。

(委員長)

まだまだ議論は尽きないかもしれませんが時間の方が足りなくなってまいりましたので、また次回とさせていただき、今日は何かを決めるということではなく、ご意見をいただくということで、今のご意見を踏まえた上で、町の方で色々な資料を作成して出していただければと思います。

(2) その他

(委員長)

他に何かございますか。ないようでしたら最後の議題として その他 で事務局から何かございますか。

(事務局B)

2点ございます。まず、1点目として今後の予定ですが、来年2月頃に住民説明会を開催する予定です。その後、2月下旬から3月頃に、次回の検討委員会を開催したいと考えております。開催日時につきましては、決まり次第、早めにご連絡させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

2点目になりますが、次回以降、事務局と委員の皆様との開催日程のご連絡や会議資料の提供については、DXの推進や環境的配慮から電子メール等で行わせていただきたいと思いますと考えております。ただ、そうした環境が整っていない方

や、会議資料だけは紙ベースで欲しいという方もいらっしゃるかと思いますので、従前どおり郵送でのやりとりをご希望される方は、後ほど、事務局まで申し出ていただきますようお願いいたします。以上です。

(委員長)

ただいま、事務局より、次回の検討委員会の開催日程と資料等の送付を郵送ではなくメールで行いたい旨の話ができました。内容について、委員の皆様から何か質問・ご意見等はございますか。

(委員長)

以上で本日の議題は終了しましたので、進行を事務局へお返しします。

5. 閉 会

(事務局A)

委員長、議事進行ありがとうございました。委員の皆さまも貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

会議冒頭にも申し上げましたが、会議資料については SNS への掲載は行わないようお願いします。

以上をもちまして、軽井沢町用途地域他見直し検討委員会を終了いたします。

本日は、誠にありがとうございました。

以上