

第2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8年3月18日(水)午後3時00分から午後4時45分まで

2. 開催場所 軽井沢町中央公民館 講義室

3. 出席者 委員長

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

理事者：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：N委員、O委員

4. 議題

(1)当別用途地区の検討について

①住民説明会で寄せられた意見

②今後のスケジュール

(2)その他

5. 傍聴人数 4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、第2回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等への掲載等を行わないようにしてください。

(事務局A)

それでは、はじめに委員長より、あいさつを申し上げます。

2. 委員長あいさつ

(委員長)

本日は、年度末のお忙しい中、「第2回 用途地域見直し他検討委員会」にお集まりいただき、誠にありがとうございます。

さて、現在町が進めております、旧軽井沢エリアにおける特別用途地区の検討についてですが、3月11日、14日、15日に土地・建物所有者、旧軽井沢区民等、関係者の方を対象に住民説明会を開催したとお聞きしております。

本日は、後ほど事務局から説明がございしますが、住民説明会で寄せられた意見等を伺いながら、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。

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。

3. 議題

(1) 特別用途地区の検討について

(事務局B)

前回、令和7年12月19日に開催した、第1回用途地域他見直し検討委員会において、旧軽井沢エリアにおける特別用途地区指定の検討状況をご説明し、委員の皆さまからご意見をいただきました。その後、いただいたご意見も踏まえながら、資料1の

とおり整理を行い、地域の皆さまへの説明として、住民説明会を開催いたしました。

説明会の開催にあたっては、特別用途地区の指定を検討しているエリア内の登記上の土地所有者および家屋所有者の方へ案内を送付するとともに、旧軽井沢区には回覧により周知を行いました。それでは、資料2をご覧ください。

説明会は3月11日から15日にかけて計4回開催し、合計77名の方にご参加いただきました。主なご意見を整理して掲載しておりますので、主な内容をご紹介します。まず、区域についての意見です。(1) 住環境を守るためのゾーニング規制については大賛成。(2) 軽井沢の変化を見てきた立場として、特別用途地区の設定を早く進めてほしいという声がありました。一方で、区域の範囲に関するご意見もいくつかありました。例えば、(3) 今回の指定範囲に三笠地区が含まれていない理由や、将来的に区域が追加される可能性があるのか、といった質問です。また、(4) 旧軽井沢の一部のみを規制すると、規制のない周辺地域、例えば三笠や泉の里などにマンションやホテルの建設が集中するのではないかと、という懸念も示されました。そのため、町全体、あるいはより広いエリアでの対応が必要ではないかという意見もありました。さらに、(5) 協定区域については、住民の方々がパンフレット配布や署名活動を行い、町に規制を要望してきた経緯があるというご意見もありました。また、(6) 追分地区などでも簡易宿所の増加が問題になっており、用途の見直しが必要ではないかという声もありました。また、(8) 旧軽井沢に別荘を所有する立場から、規制によって町の発展やにぎわいを抑えてしまうのではないかと、という意見もありました。ホテルや共同住宅、飲食店などが増えれば利便性が高まり、町の活性化につながるのではないかと、いう考え方です。また、(9) 景観育成住民協定への加入や脱退によって、特別用途地区の範囲が変わるのか、(10) 2年～3年で見直しや変更ができるのか、といった今後の運用に関する質問もありました。続いて、2ページは規制内容に関する意見です。

(1) バイパス沿いなど大規模開発が進み、緑が消えていくのを見るのは悲しいという意見や、(2) 最近のホテルは違和感がなく、むしろ空き家の方が景観を損ねているという意見がありました。また、(4) 優良な企業の保養所として維持される方が景観保全に資する場合もあるため、一律に禁止するのではなく、考慮できないか、といった意見もありました。また、今回の規制導入後は、既存の建物扱いや、将来的にどう扱われるのかといった制度面の質問もありました。続いて、3ページはその他のご意見になります。(1) のインフラ関連では、道路や水道関係、(2) の景観では、樹木の伐採やガードレール、無電柱化など、また(3) の民泊の話がありました。続いて、4ページの(4) は、特別用途地区指定の進め方などのご意見です。なお、この中の、2点目、別荘所有者への案内につきましては、4/15発行予定の別荘向け広報誌の「緑のおたより」において、検討内容やパブリックコメント等の周知を行う予定です。説明は以上です。

(委員長)

ただいま事務局説明のありました内容につきまして、委員の皆様から何かご意見の

質問でございましたら、お願いします。挙手をお願いいたします。

(I 委員)

今回の住民の意見について、回答はこの後説明されるでしょうか。

(小林副町長)

回答はそれぞれの住民説明会ではしております。ただ、そこに参加されていない方や他の皆様にお知らせする機会も必要だと考えております。今日は土日にやったばかりですので、どのような論点、どのような話が出てきたかを皆様にお知らせするという意味で、このような箇条書きのような形式で報告させていただきました。資料とやり取りが現地の議事録のような形では分かりませんが、このようなやり取りがあったというのは作成してホームページ等で掲載することで考えております。時間的制約で今日はこういう形になっています。

(J 委員)

4 日間にわたって住民説明会を旧軽でやられたということですが、参加者の別荘所有者、居住者の方、あるいは不動産関係者というような構成は分かりませんか。

(事務局B)

ご意見をいただいた方に関しては、その関係性、別荘ですとか住民ですといったようなご意見を述べる前にいただいております。全員がご意見いただいたわけではないのですが、ご意見をおっしゃっていただいた方については分かっております。

(委員長)

分かっているというだけでも、特にお知らせすることはないのですか。そういう割合とか、どういった方々が中心に来られていたかは非常に気になるところで、今回その意見がこうでただけの資料なので、そういうところは懸念されると思うのもう少し説明をお願いします。

(事務局B)

今回時間的制約もございまして、特に整理ができていないですけれども、ホームページに公開する際には、住民の方とか業者の方という区分で、ご意見と一緒に町の回答と一緒に公開したいと思っております。

(小林副町長)

正式なものはある程度整理してからホームページ等で表に出したいと思っております。私が質問を受けた感覚で言いますと、ほとんどの方が別荘の方。登記簿上の所有者のところを送らせていただいたので、やはりそういう方が多かったです。ただ、別荘所有者の

方だけに限定したわけではありませんでしたので、不動産関係の方やそういう業界の方も、1回の説明会につき3~5人いるかいないかぐらいで来ていただいております。ほとんどは旧軽井沢地区の方がいたという感覚です。

(委員長)

他に質問はございますでしょうか。これ、意見を述べられているだけなので、特にこれに対して意見を言うという話になってくると、なかなか今日の位置付けが面食らうというか。少しはっきりしていただかないと、この意見を持ってどうするのかという話で。前回も一応皆様からご意見は聞いているわけですし、それに対する回答なども特に用意されているわけでもない。これが終わってホームページに出すだけと言ったら、ここの委員会の意味は何なのかという話になりますし。その後に出てくるスケジュールを見ていると、すぐにパブコメして条例案検討作成になってしまっていますが、本当にそれでいいのですか。意見を聞くだけ聞いたけど、最終はこうでしたという、最初から結果が決まっているような感じに見えてしまいます。そのあたりの手順はどうなのでしょう。

(小林副町長)

資料3のスケジュールの方になるのですが、今、町では規制案ということで、こういった形で考えているということで意見をお聞きしている段階です。第1回の検討委員会で皆様に意見をお聞きし、住民説明会を行いました。今後パブリックコメントを実施し、ご意見をいただきたいと考えている。最終的には、いただいた意見をまとめまして、町としての規制案に修正が必要かどうかを検討させていただきたい。この検討委員会の位置付けは、町の案を決定するにあたっての皆様からいろんな論点や懸念点、賛成などの様々な視点で意見をいただきたいということで開催させていただいております。最終的には、法律上の手続きである都市計画決定における町都市計画審議会に掛けていくこととなります。ですので、今日の位置付けは、前回町としての案を示させていただき、住民説明会ではこのような意見が出ていますという報告です。今後も引き続き意見を募集している段階ですが、今の時点においてお気づきの点などがありましたらということで、住民説明会の結果を含めまして説明させていただいております。

(委員長)

前回いろいろ皆様からご意見いただいて、その時に答え切れていないものに関してはどうなっているのですかということも皆さんあると思いますが、そのあたりは何も用意されていないのでしょうか。

(事務局C)

昨年12月に開催した検討委員会でいただいたご意見について、資料1の7ページ

をご覧ください。土地利用を取り巻く現状と課題について、数値的なものを示したほうがいいのではないかとのご意見をいただきました。それを踏まえて、8ページ以降に共同住宅の着工動向及び旅館業の許可件数の直近10年間の推移を数値で示しました。平成27年から令和6年までの共同住宅着工戸数の推移で、県の累計は、平成27年の値の16.1倍で推移しているのに対し、町は平成27年の値の38.7倍となっており、県の2倍以上のペースで共同住宅が建設されています。また、軽井沢町の旅館業法に基づく営業許可件数累計561件は、県内2位で県平均93.9件に比べ約6倍となっています。人口規模に対する許可件数は第8位で県平均3.6件の約7.8倍となっています。続いて、町営水道の状況です。負荷率を数値で示していますが、繁忙期には水需要が高まり、水源水量に余裕がない状況も見られます。また、ホテルは一般住宅と比べ、一人一日あたりの水道使用量が2.1倍となっています。また、区域設定の方向性についてですが、町の都市計画マスタープランにおいて、旧軽井沢地区の建築協定や景観協定による別荘環境保全に対する住民主体の取組を支援する方針を示していることから、協定によりすでに環境保全の意識醸成が進んでいる区域を基本とし、それらを包含する必要最小限の範囲での区域の設定を検討しています。

(委員長)

ありがとうございます。最初にこれを説明していただければ。前回皆様からいただいたご意見で資料が弱いという部分と、エリアの区域の話が出てきたと思いますが、そのうえで、新たなデータを踏まえ、理由付けがどうなのかを含めて議論をいただければと思います。これを元に住民に説明をされたということですね。これを持ったうえでのご意見が、今回の住民説明会で出てきた意見ということのようです。前回質問等をいただいた方々、今回の回答についてまたご意見ございましたらお願いします。

(E委員)

13ページの水道量のグラフの見方について説明をお願いしたいのですが、これは、1人当たりという解釈でよいでしょうか。

(事務局B)

お答えさせていただきます。この使用量の関係ですが、左側の一般的な家庭というところで、4人家族でかつ高齢者の同居世帯ということで、高齢者の方は自宅にいる時間帯も長くなっておりますので、普通の働き世帯よりは多い状態ですが、1人あたりに換算しますと300Lになります。一方、ホテルは客室150室というところで、7月から8月の宿泊者数を聞き取りし、1人あたりに換算しました。その結果、600Lより少し出るという形で、ホテルの方が1人あたりに換算すると水道使用量が多いということが分かりました。

(E委員)

ホテルに泊まっている人で夏は観光などに行っていて、部屋にいる時間はそんなに長くなく、お風呂くらいですよ。一般家庭の方がもっと使うのではないかと思うのですが、なぜホテルの宿泊の人が普通の家庭の倍も使うのですか。

(事務局B)

主な理由をはっきり分かりませんが、例えば共用部分のトイレや厨房で使っているといたものも全て含めてのホテルの使用量になります。

(E委員)

ホテル全体という感じで、お客さん1人あたりが使っているわけではないのですね。分かりました。

(H委員)

13 ページで、水がかなり足りていないと。特に旧軽エリアは97%か8%でギリギリの状態だということですよ。説明会でのコメントを見ると、インフラ関連で水資源不足がインフラ整備の原因ではないかという質問があったと書かれています。これに対してどう答えたかは分かりませんが、例えば旧軽エリアでもっと給水能力を増やすというような回答だとすると、これは問題だと思っています。インフラ整備は税金を使って行われるわけで、その目的は住民のために使われるべきであって、ホテルの増加で水使用量が増えたからといって税金を使って供給量を増やすというのはおかしい。ホテル事業者はほとんど町外資本ですから利益は町外に流れていってしまう。そういう施設に対して税金を使ってインフラを整備するのはおかしい。足りなくなったら自前の水源を作ってくださいというアプローチで行くべきだと思います。

(事務局A)

おっしゃられたご意見のとおりでございます。住民説明会で出された当該発言については、地区のところで井戸水を使っているということで、町の給水区域外のところでした。もし可能であれば給水区域に入れてインフラを整備してくださいというご要望でしたので、そのように回答させていただきましたが、基本的にはこの資料が「水が足りないから規制をする」という見え方にもなりかねませんので、あくまで規制する中での参考として出しているにご理解ください。誤解を招くようであれば見せ方を変えていこうかなと思っています。規制が第一で、資料の一つとして水道が足りなくなる可能性があるのでは建築を制限していきましようというのが大きな趣旨でございます。

(E委員)

ニュータウンに別荘地がありますが、そこは町の水を使わず自前でやっていて、滞

在者が多いと水圧が違ふと感じるときがあります。軽井沢町において、町以外で、管理事務所などで水道管理されているところは他にありますか。

(事務局A)

実際、西武の分譲地や泉の里、吉ヶ沢など、様々な分譲地に自前の水道組合などを立ち上げて利用している地区はたくさんございます。町は基本的に水道区域を外れたところはそういう対応をお願いしております。

(H委員)

13 ページの配水池を見るとほとんどキャパがないところはいくつかあります。規制の理由付けとして環境保全と繁忙期の水需要がありますが、旧軽井沢以外の地区でも水需要はかなり厳しいところがある。なおかつ新しくマンションやホテルの建築が進みつつある。水源的にキャパがいっぱいの状態なので、他地区に対しても今後規制を広げていく、あるいは新たにどう作っていくかというスケジュールも、今ここで明確にする必要はありませんが、立てていただきたいと思っています。

(事務局A)

水の需要については、あくまで夏の繁忙期での使用量の場合です。供給については問題ございません。資料は夏の繁忙期における1日のデータですので毎日続くということではないので、そこは勘違いされないように整理してください。特別用途地区の次は特定用途制限地域の検討について、早い時期に着手したいと思っておりますので、ご理解ください。

(H委員)

8月12日とあるが、夏の繁忙期は、どの日でも似たようなものである可能性が高い。水が増えていくと水圧が下がって水が出なくなる事例も出てきている。夏場は水がちよろちよろしか出ないが、それ以外の季節はいいだろうということではないと思う。ピークに合わせて供給施設は作らなければならないわけで、それが町外資本によるホテルのために新しく作るというのはおかしいのではないか。繁忙期に水圧が下がってしまうということもあってはならないと思ってます。

(事務局A)

水が出ないことにならないようにするため、町では、水道ビジョンや、配管などで調整していますので、その部分はしっかり受け止めています。

(委員長)

これは規制をかけるための課題として出しているわけですね。水の繁忙期を理由にするということは、旧軽に限ったことではなくなっていくので、もしこれを入れる

ならば今後検討していく必要がある。今回、旧軽井沢で規制をかけたいから持ってくるという感覚では後々厳しくなります。全体を考えたいうえでやっていかないとはいけません。

(I 委員)

引き続き水のことが気になっています。三笠、旧軽井沢が足りないと言いましたが、他から配水池に供給できるのではないかと思うのですが。旧軽を急がなければいけない理由付けにはなっていないと思いますがいかがでしょうか。

(小林副町長)

規制の理由としての水不足の扱いについてですが、元々この旧軽井沢地区に対して規制する本来の理由は、明治以来の静謐な別荘文化を守っていく必要があるということです。ホテルやマンションが建つと、交通渋滞の問題など良好な住環境に影響があるということで、まず規制をするのが本来の目的です。ただ規制が簡単にできるのかということではなく、町都市計画マスタープランに基づいて規制をかけていく建付けになっています。町都市計画マスタープランでは「歴史・文化ある別荘地としての景観を守るために土地利用規制についても検討する」という方向性を出しています。それに対する課題として今回検討しており、水も理由として挙げさせて頂いています。昨年自然环境と景観を守るための宣言でも水量確保の懸念が理由として含まれています。数値を見ると、旧軽井沢地区については厳しい状態をお示ししました。ただ明日水が足りなくなるかということ、そうならないようにストックや予算を組んでおります。都市計画は20年後くらいの長いタームで考えるものですので、このままホテルが建築され続けた状態になりますと水不足という懸念も生じてくるため、規制をかけていかなければならないということで議論していただいています。

(I 委員)

質問の意図を汲み取っていただけなかったようです。全体的なことではなく、グラフを見ると旧軽は95から97%ですが、他の中軽井沢100%や塩沢106%など、水が足りていないわけではないですか。それをもって旧軽井沢を規制する理由にはならないのではないか、このグラフがあることで混乱してしまうのではないかと。軽井沢全体としてこれ以上ホテルを作るなという話はわかる。ただし、これをもって旧軽井沢で水が足りないというのはちょっと解せないと言いたかったわけです。

(小林副町長)

補足的、副次的な理由として示させていただきましたが、メインの理由が水不足という形に捉えさせてしまったのは、我々の見せ方、説明の仕方が不足だったと思います。あくまで歴史と文化のある静謐な環境を守りたいというところが一番根っこにあるとお伝えしたかったものです。

(E委員)

確かに塩沢は100%を超えています。旧軽は100%以下ですが、リッター数がすごく大きく心配です。なおかつ、ホテルが建つとさらに負荷率が高まると理解しました。塩沢の場合は元々の数値が非常に少なく、管理事務所が自前の水道を持っている。旧軽井沢の場合は量もすでにあり、さらに悪化する可能性があるということで、赤枠で示したということでしょうか。

(事務局C)

今回の会議は、旧軽井沢の規制の話なので、赤枠で囲って示しています。

(E委員)

小瀬、大日向は棒グラフの長さが大きいですね。これは支援して補給しているからこうなっているのでしょうか。

(事務局B)

12ページに水道の配水池の分布状況を載せています。塩沢は範囲が小さいですが、大日向や小瀬は範囲が広く水量も多いような状態です。

(E委員)

これらの配水で負荷率がさらにアップする可能性があるのは峠のあたりですか。

(事務局B)

三笠や峠、小瀬に川の水を使っておりますので、天気の状況によって計画配水量が推移しますので、負荷率も変わってくる可能性があります。

(委員長)

ホテルが1個できるだけでかなりダメージが大きいところもありますが、旧軽エリアの方がまだ大丈夫という話になってしまいます。なぜ旧軽井沢にという話の理由付けとしてはこの資料はよく分からないと思ってしまう。

(H委員)

13ページのグラフを見ると、旧軽井沢以外もどんどん規制しなければいけないと読み取れます。町では、様々な機会に住民アンケートを行っており、回答の中では、緑や環境を保存してほしいという声が非常に高くなっている。課題の環境保全や水需要への対応が求められている地区は旧軽井沢以外にもたくさんあるわけで、他もどんどん規制するべきだというデータにしか見えません。町外資本の利益が全て町外に行ってしまうような施設に対して税金で水資源を確保していくのはおかしい。だから規制すべきだ、というふうに思います。

(小林副町長)

負荷率で見るとそのような規制も必要だというお話しだと思いますが、今回は旧軽井沢地区に、水の問題も含め、特別用途地区を導入して共同住宅やホテルを規制したいということで、都市計画の手続きで進めております。他のエリアにどのような規制が必要かという話になりますと、それは水だけで判断されるのか、全体の土地利用の話から検討があると思いますので、今後の課題であるとは思いますが。今回は、旧軽井沢地区への特別用途地区の導入という町都市計画マスタープランに書かれていたものに対する課題として検討しています。町全体としてどういった土地利用が必要かは今後の課題となっております。

(委員長)

今のお答えだと、お二人の意見両方ともうまく答えられていないという答えになりますよね。旧軽井沢に規制する理由には水の話にならないというご意見と、全部で考えるなら全部大変なんだからというご意見に対して、全部でこれをもって考えるわけではないと答えてしまうとよく分からないですね。

(小林副町長)

水というのも規制の理由の1つの補足として説明しておりますが、メインの理由は明治以来の静謐な文化を守るという特性から出発している議論ということです。

(事務局C)

水量確保の懸念というところですが、旧軽井沢に特別用途地区をかけるためだけにこの理由を作ったわけではございません。軽井沢の自然環境と景観を守るための宣言に基づき検討している中で、この水量確保の懸念が出てきました。特別用途地区をかけるためだけに作ったわけではないということは、ご理解いただきたいです。資料を作る中では旧軽井沢にフォーカスしてしまったことで、議論いただいたような誤解を生んだ形になってしまいました。見せ方については気をつけながら、留意しながらやっていきたいと思っております。

(C委員)

水ではなく別の観点からお話しします。資料1の6ページと18ページの内容は町全体に関わる規制だと思います。10月から階数制限で高い建物が建てられなくなる、来年4月からは1戸あたりの土地の面積を上げる。これによりマンションに関しては町全体でかなり個数的な抑制はできると思うのですが、間違いはないですか。

(小林副町長)

予測を含む話ですので確定的なことは言えませんが、戸当りの数値を上げることで抑制を図りたいということです。この規制は町全体に関わるものです。

(C委員)

旧軽井沢については資料1の26ページ、規制後は共同住宅が建築不可になっています。より強く規制したいという意図ですよね。木が伐採されて、ひどい状態になっているのも見ました。抑制に関しては、水問題はもちろんですが、自然環境についての柱があると説明されたほうが良いと思います。戸当り面積を上げることによってマンションに関しては多少のブレーキは踏めるのではないかと。ただし、規制後に既存の建物がどうなるのか。建て替えなどについても規制してしまうのですか。

(小林副町長)

特別用途地区は長野市の条例等でもやっていますが、既存不適格の話だと思います。我々も、他の自治体の内容や、皆様の意見を聞きながら引き続き検討していきたい。そのまま存続できるか、軽微な修繕はいいのか、増築ができるのか、自治体によって異なりますが、日常生活を行うための修繕は認めている自治体が多いです。そのあたりは今後整理したいと考えております。

(C委員)

増築などは難しいと思いますが、大規模修繕などは認めてあげないと建物がボロボロになってしまいます。不動産屋の宣伝で修繕積立金などが書かれていますが、軽井沢のマンションでも、こんな金額で修繕できるのかというものが多い。そのあたりも不安になります。行政としては私的な財産権のことなので踏み込めないのは分かりますが、規制はなるべく早くやったほうが、これから買う人たちも「こんなはずじゃなかった」となるのであれば、規制したほうが良いと考えます。

(L委員)

少し俯瞰的な意見になりますが、3月に住民説明会を4回行い80人近く集まり、多くの意見が出ているのは、町民の方が意識を高く持っているということで、意見の質も含めて素晴らしいと思いました。皆さんがおっしゃっていた課題は、特別用途地区の規制の話よりももっと根深いものがあるのではないかと感じられました。住民と別荘所有者での価値観の違い、樹木の伐採、民泊など。既存不適格の関係で既得権が発生してしまう難しさもある。インフラ整備についても、これから税金をたくさんかけて整備する時代かということ、これからは維持するだけで大変な時期に非現実的な面もある。町全体のことを考える委員会や勉強会があるか伺いたいのと、住宅相談なども町で周知してやれば色々な人の意見が聞けると思います。まちづくりの勉強会などはやられていますか。

(事務局A)

町の総合政策課におきましてまちづくり推進室がありまして、一昨年から「まちづくり共創構築」を始めています。町民の人たちと課題を共有するためにワークショップ

プなどをやっております。住民の方と一緒に今後のまちづくりという政策的なものは始めておりますので、住民の様々な意見は随時届いているかなと思います。また、外国人も多いことから、それらの方は、多文化共生の中で対応しています。

(B委員)

前回から現状のところは肉付けされたかと思いますが、重要なのが14ページです。課題があるから規制をかけるということですが、書かれているところがすごく薄い。周囲と調和の取れない建物が増加している、というのが課題であれば、調和の取れた建物ならいいのですかという話になります。皆様の意見をお聞きしていると、もっと課題は他にあるのではないか。そこを具体的に書かないと説得力が得られないのではないかと懸念しておりますがいかがでしょうか。

(小林副町長)

書き方のところですね。どこまで理由として使うかありますが、良好な静謐な住環境の維持、景観的な意味合い、そういった面もあります。整理が足りていない、伝わりにくいという話だと思いますので、改めて内容を肉付けし、資料の見せ方、課題感と規制のところをブラッシュアップしてみたいと思います。

(委員長)

それを会議にフィードバックされないまま全部進んでしまうのですか。スケジュールからするとそういう話ですが。14ページを肉付けしてこういうのはどうですかという話は戻らないのですか。

(小林副町長)

町として、このような理由でここに規制をかけたいということでやっております。検討委員会や住民説明会で意見を聞き、パブコメで広げて聞くという過程で考えていました。

(委員長)

それでは、スケジュール(資料3)の説明をお願いします。

(事務局C)

資料3をご覧ください。今後のスケジュールです。都市計画決定と条例制定の2つに分かれています。都市計画決定については、3月に住民説明会、本日の第2回検討委員会、来週は都市計画審議会での報告を行います。来月から特別用途地区指定にあたってパブリックコメントを実施します。6月に県知事との事前協議、8月に素案の閲覧を行い、申し出があった際には公聴会を開催します。9月に第3回検討委員会及び都市計画審議会を開催し、公聴会で出された意見をもとに委員さんからご意見をい

ただく場を設けたいと考えております。その後、都市計画案として、公告・縦覧を行います。その際、意見書の提出が可能となっています。10月に県知事との正式協議、12月の都市計画審議会で諮問答申を行います。年明け1月に都市計画決定・告示となります。条例制定については4月から8月にかけて条例案を作成し、罰則を設けるため、地方検察庁との協議をその間に設けさせていただきます。最後、12月の議会に提出し、可決されれば条例制定という流れとなっております。今後のスケジュール案としては以上です。

(F委員)

副町長や課長がおっしゃっていることはよく分かります。ホテルで水の使用量が大きくなることはよくわかりますが、そこにクローズアップしすぎて問題がいっぱい分かってしまったのですが、全体で言うと、とてもよく調べてあり、規制をかけるのは大切なことだと理解しています。網かけの部分や書き方を変えるだけで、非常に調べられた良い資料だと思っています。4階建てを建てさせてはいけません。出し方があると思います。町外に利益が流れてしまうのであれば、受益者負担として水道料金について違う料金体系を導入するなど、そんなところまで踏み込んで検討されたらいいというのが私の感想です。

(事務局A)

町として、初めて特別用途地区の設定というものに着手しました。他自治体を参考にはしているが、町の特異性を踏まえつつ、委員会を通じて丁寧に進めていきたいと思えます。12月議会に条例制定という枠でスケジュールを組んでいますが、パブリックコメントの前に、皆様からの意見への回答を行い、もう一度この検討委員会を開く時間が必要ではないかと判断しました。方法はいろいろありますが、対面で意見交換したほうが様々な意見も出ますので、スケジュールを全体的に若干動かし、もう一度この会議を開かせていただきたいのですが、いかがでしょうか。

(委員長)

異議なしということで、進めていただけたらと思います。

(L委員)

前回委員会で、委員さんから意見があったが、銀座通りの近くで働く職員が泊まる場所がないという問題があります。2階を寄宿舎として使えばいいのですが、共同住宅はダメだと。リノベーションして共同住宅にしようとしても建てられないという話になってしまいます。今の若い人の多くは、プライバシーを重視するためシェアハウスには住めない。寄宿舎だと共用部分を設けることになるため、結局職員が住まないという話があった。例えば、ただし書きなどで活用について記載していただくと、銀座通りの2階も空き家状態になっていますので、その辺の利活用が進むとよいと思

うので検討していただければと思います。

(小林副町長)

銀座通りの近隣商業地域の箇所なのか、本検討対象地区内なのかにもよりますが、経過措置や条例の書き方の話だと思いますので、またアイデアも個別にもいただきながら検討を進めていきたいと思っています。

(G委員)

水の問題が出ましたが、グラフはよく調べられてよくできていると思います。農家は夏の間1日3,000~5,000L使うこともあります。西の方の農家に見せたらたいした事とないと思うってしまうこともあるので、グラフの作り方、見せ方を工夫したほうがいいと思います。また26ページの規制後の旅館の規制について、民泊もこの中に入れたほうがいいのかと思います。民泊は10年以上前から問題になっていて、騒音やゴミの問題もあるので、検討していただきたいです。

(小林副町長)

今回の規制は、建築基準法上の規制になります。民泊については、建築基準法上の住宅用途で営業できるので、今回の用途制限では規制できません。町は民泊を認めないという立場で、旅館業法上で取り締まってほしいと県に要望もしており、そのように対応していきたいと思っています。

(H委員)

スケジュールについて、条例を作る過程でも、検討委員会でも何らかの関わり合いを持たせていただきたい。旧軽のエリア以外への拡張なども今後出てくるはずですが、新たに条例を作るのではなく別表で区域や規制内容を追加できるような条例の作り方にしてほしい。また、旧軽には登録有形文化財がかなりあります。伝統的重要建造物を保存して活用していくために、特殊な建物については宿泊を認めるような余地が残るような条例を作っていただきたい。保存にもお金がかかり、活用しないと保存もできないので、その余地を残すよう条例に入れてください。

(事務局A)

条例についてですが、この委員会で条例を議していただくことは想定しておりません。事務局の方で作り込みを行い、都市計画審議会や議会で決定いただきます。伝統的重要建造物の活用については、関係する部署と協議して検討が必要であれば然るべき時に検討したいと考えております。

(委員長)

基本的には都市計画審議会で決めていくところですが、ここで意見を色々出してい

ただき、こういう議論があったということを踏まえて、都市計画審議会で諮問答申を行います。パブリックコメントの前にもう一度検討委員会を行います。お気づきの点がありましたらあらかじめ事務局の方におっしゃっていただいたほうが円滑に進むと思います。

(事務局B)

パブリックコメントを行う前に資料を提示して第3回目を開きたいと思います。日程が決まりましたら早めにご連絡させていただきます。

(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。

(事務局A)

委員長、議事進行ありがとうございました。いただきました意見をしっかりした形で資料作りしまして、第3回目の検討委員会を開催いたしますのでご理解をお願いします。資料はお持ち帰りいただいて結構ですが、SNS等への掲載は行わないようお願いください。以上をもちまして第2回軽井沢町用途地域見直し他検討委員会を終了いたします。