

【開催概要】

- ① 3月11日（水）19時～20時20分 中央公民館 参加者 33名
- ② 3月14日（土）18時～19時20分 旧軽井沢公民館 参加者 12名
- ③ 3月15日（日）13時30分～14時45分 旧軽井沢公民館 参加者 24名
- ④ 3月15日（日）18時～19時10分 旧軽井沢公民館 参加者 8名

主な意見等

1. 区域について		回答
	・住環境を守るためのゾーニング規制には大賛成である。特別用途地区の設定を待ち望んでいた。軽井沢の変化を見てきた立場として、早急に進めていただきたい。	・理解に感謝する
	・今回の指定範囲に三笠地区が含まれていないのはなぜか。三笠も同様の課題を抱えているが、将来的に追加される可能性はあるか。	・今回の規制は町にとって初めての強力な法的拘束力を伴うものであるため、「必要最小限の範囲」から着手した。選定にあたっては、町都市計画マスタープランに基づき、既に「建築協定」や「景観育成住民協定」などで住民の主体的な保全ルールが既に安定的に運用されている区域を基準として整理している。現時点で協定がない三笠地区などは今回は外れたが、都市計画は定期的に見直されるものであり、住民の機運が高まれば将来的な区域の追加は可能である。
	・旧軽井沢の一部だけを規制すると、規制のない周辺地域（三笠や泉の里など）にマンションやホテル建設が集中してしまうのではないか。町全体、あるいはより広いエリアをカバーすべきではないか。	・法律に基づく強い規制であるため、住民合意（協定の存在など）を前提とした範囲設定となっている。周辺地域での開発の懸念については理解しており、今後町として必要となれば、様々な手法等により住民の意向を確認し規制後の状況などを確認しながら、中長期的な課題として検討していく。
	・今回の図面の紫色のエリア（協定区域）は、住民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努力の結果であ	・協定区域におけるこれまでの取り組みについての経緯は十分に承知している。

	<p>る。他の地区も入りたいのであれば、同様に声を上げ、合意形成を図るべきだ。</p> <p>・追分でも簡易宿所の乱立が問題になっており、用途の見直しを待っている。旧軽井沢以外の地区にはいつ適用されるのか。</p> <p>・自身の所有する登録有形文化財が今回の指定区域（赤い線）から外れている。区域の変更は可能なのか。</p>	<p>・旧軽井沢は住民の動きが先行していたため、このスケジュールで進めている。用途無指定地域については「特定用途制限地域」という別の制度での規制を検討しており、次なるフェーズとして、なるべく早いタイミングで検討していきたいと考えている。</p> <p>・理論上は可能であるが、今回の案は、住民主体の取り組みを支援するというマスタープランの方針に基づき、既に合意形成がなされている「建築協定」や「景観育成住民協定」の区域という考えで整理させていただいた。</p>
	<p>・旧軽井沢に別荘を持つ立場として、規制により町が発展して賑やかになるのを抑えようとしているように感じる。ホテルや共同住宅、レストランができれば便利になり、町全体が活性化するのはないか。例えばアメリカのセドナは自然豊かでスピリチュアルな町だが、ホテルやレストランが増えて雇用も生まれ活性化している。なぜ軽井沢は縮小する方向に向かうのか疑問である。</p>	<p>・明治以来の歴史ある別荘地として、低層な住宅が織りなす環境を守っていききたいという目的がある。住民自らが協定を結んで環境を守る取り組みをしており、行政としてそれを支援する方向性が町都市計画マスタープランに示されている。ホテルやマンションの開発が伸びている背景があり、法的拘束力を持って規制する必要があると考えた。</p>
	<p>・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も連動して増減するのか。</p>	<p>・都市計画上の区域指定は、一定の面積を持った一体的なエリアとして設定する必要があり、一軒ごとの加入・脱退に合わせて頻繁に変更することは想定していない。国の指針によると、都市計画は20年先を見据えた中長期的な視点で行うものであり、個々の事情で即座に変える性質のものではない。</p>
	<p>・周囲では既に協定に入らない層が土地を購入しており、自分たちの近所も守りたい。町として何か支援策はあるか</p>	<p>・現在のマスタープランでは、住民の主体的な取り組み（協定締結など）を支援するスタンスをとっており、町から一方的に法律で縛る手法はとっていない。住民側で協定に取り組んでもらえれば、将来的な区域拡大の判断材料になり得る。</p>

2. 規制内容について	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 軽井沢駅から降りて空が見えるのは建築規制のおかげである。バイパス沿いの大規模開発など、ホテルやマンション建設のために木がどんどん伐採され、駐車場だらけになって緑が消えていくのを見るのは悲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご意見として頂戴する。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 最近できたホテルは綺麗で違和感がなく、むしろ駅からの道中にある空き家の方が景観を損ねている。ホテルができたことで住環境が悪くなったとは思えない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテルは建物が大型化して斬新なデザインになりやすく景観への影響が大きい。さらに、観光客の夜間の出入り、車の出入りによる渋滞、騒音など周辺の住環境に与える影響が大きく、水の使用量も一般住宅の約2倍となるため、必要最小限の規制として提案している。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 水不足の懸念についても、ホテルを規制するのではなく、人が増えてもいいように町がインフラを整備すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ インフラ整備については本日の主題（用途規制）とは異なるため、担当課に伝えさせていただく。水不足は規制理由として考えられる参考として説明させていただいた。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な土地が細分化されて開発されるより、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。一律に禁止するのではなく、考慮できないか 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貴重な意見として持ち帰り、検討の参考とする。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 1990年築の保養所を所有しているが、今回の規制（第一種住居地域でのホテル・旅館の禁止）が導入された場合、将来の建て替えは可能か。基礎を残す場合と更地にする場合で違いはあるか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保養所は建築基準法上「旅館・ホテル」に分類されるため、規制後は原則として新築・改築が制限される。ただし、規制施行時に既に存在する建物（既存不適格）については、「経過措置」を条例に盛り込むことを検討している。また、町長が良好な住居環境を害さないと判断した場合の「例外規定（ただし書き許可）」という緩和の道も、個別の案件ごとに判断する仕組みとして検討中である。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種低層住居専用地域でも、県が例外的に許可を出せば保養所が建ってしまう現状がある。特別用途地区の指定において、町が特例許可の権限を持つなど、より明確に禁止できないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法に基づく例外規定（保養所等への許可）の判断は現在、県が行っている。町が独自に建築主事を置いて判断することまでは考えていないが、現在でも保養所の建設については、県と協議

			・調整を行っている。
		・現在は共同住宅やホテルが許可されている地域だが、規制後に既存の建物はどうなるのか。	・規制施行時に既に存在する建物は「既存不適格」という扱いになる。これらが将来建て替え可能かどうか、あるいはどのような制限がかかるかは、今後制定する条例の中で検討していく。長野市や飯田市の事例などを参考に、住民にとって最善の方法を協検討していく。
3. その他の要望			
(1) インフラ関連	・使われていない空き別荘が多く、町の魅力が薄れているように感じる。別荘所有者は税金を払っているのだから、町は旧軽井沢周辺のインフラ整備（自転車道など）にもっとお金を使うべきだ。	・空き家が景観に影響しているという意見は承知している。インフラ整備については、本日の趣旨と異なるため、担当課に伝える。	
	・夏のお盆の時期などは、駅からロータリーやプリンス通りを抜けるのに40分から1時間もかかるパンク状態であり、これ以上の開発は交通渋滞をさらに悪化させ、軽井沢の価値を損ねるため好ましくない。	・質問というよりご意見として頂戴する。	
	・また、狭あい道路（すれ違いが困難な道路）の拡幅に関して、別荘所有者が昔の道路幅に固執して土地の提供に協力しないため不便なままである。協力が得られればもっと便利な町になる。	・狭あい道路については、昔の1.8m幅の道から建築基準法の4m幅へ対応するため、町でも土地を買い取って町道として広げる事業を行っている。個別の道路については相談してほしい。	
	・水資源不足はインフラ整備の遅れ（下水道普及率の低さ等）も原因ではないか。	・住民がより住みやすい住環境の整備を図っていきたいと考えている。	
	・すでにホテルやマンションが増えているが、水量は本当に足りているのか。また、災害時に断水した場合、近くに給水拠点はあるのか。	・水不足：繁忙期の供給状況は厳しく、特に旧軽井沢エリアは川の水を水源としているため、台風による濁りなどの影響を受けやすい懸念がある。現在、町では新たな水源確保のための掘削調査予算を計上するなどの対策を進めている。 ・災害時：災害の規模によるが、基本的には給水車を出動させるなどの対応を行う。特定の場所に蛇口があるわけではないが、町とし	

		てライフライン確保の義務を果たし、情報の提供を行う。
	<ul style="list-style-type: none"> ・別荘所有者の「景観」に対する考え方がエゴになっている部分があると感じる。「木を切るな」と非難されるが、木が育ちすぎて浅間山が見えなくなったり、道路に枝が落ちて車にぶつかったり、倒木被害の危険がある。また、大量の落ち葉により大規模な火災に繋がる心配もある。手入れされていない別荘に対し、「景観育成住民協定」の自主ルールに基づいて町から指導してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・景観育成住民協定は住民が独自に定めた自主ルールであるため、町が直接行政指導を行うのは難しい。ただし、協定地の自主ルールが要綱の基準などを参考に定めている点では町としてもありがたいと考えている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・景観のために、電線やガードレールなどを自然に馴染むようにしてほしい。ヨーロッパの古い町のように景観規制を厳しくし、少しずつでも毎年電線の地中化（無電柱化）を進めてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路管理者（国、県、町）によって対応が異なるので、町道についてだけの回答とあるが、町では来年度どの箇所から無電柱化を進めていくべきかという計画を策定する方針で予算も議会で審議中である。
(3) 民泊	<ul style="list-style-type: none"> ・違法な民泊や、木をどんどん切ってしまう行為に対して、法律と実行力を含めて町としてどう取り締まるのか。守っていない場合は許可を取り消すなど、厳格に取り締まってほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・町としては民泊を認めない立場だが、許認可権限は町ではなく県（保健所）にある。法緩和により、第一種低層住居専用地域でも保健所への届出で民泊が営業できるようになっている。 ・町の対策として、自然保護対策要綱を改正し、トラブル時に備えて従業員の常駐を義務付けるルールを令和8年10月から施行する予定である。 ・また、県に対して監視体制や取り締まりの強化と連携をお願いしており、県も一緒に取り組む方向で進んでいる。 ・木の伐採については、自然保護対策要綱の部会で「緑化率」の導入に向けた検討を始めている段階である。
	<ul style="list-style-type: none"> ・近所の第一種低層住居専用地域で、外国人が多く出入りしており民泊を行っている疑いのある建物が2軒ある。保健所に申請していない（ヤミ民泊の）場合、県から注意してもらえるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・許認可権限が町にないため直接の回答は難しいが、困りごとがあれば県の佐久保健所に相談してほしい。 ・また、町の環境課へ情報提供いただければ、県とも共有する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲で民泊が増えており切実な問題である。共同住宅やホテルと同様に、民泊も今回の規制対象になるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の規制は「建築基準法」上の用途（建物そのものの建設）を制限するものであり、住宅として建てたものを活用する「民泊」は対象外となる。民泊は「旅館業法」等の範疇であり、県などの所管となるが、町としても課題として認識しており国や県に要望を出し、対応している。
	<ul style="list-style-type: none"> ・民泊が増えており問題だと感じているが、今回の規制対象に含まれるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の規制は「建築基準法」に基づく建物の用途（建築そのもの）を制限するものである。一方、民泊は「旅館業法」や「住宅宿泊事業法（民泊新法）」という営業に関する法律の範疇であり、今回の建築規制とは直接関係しない。
<p>(4) 特別用途地区指定の進め方など</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の決定に関するガイドラインはあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定は法に基づき進めており、独自のガイドラインはないが、手続きの流れはホームページ等で公表する。旧軽井沢は別荘文化の発祥地としての歴史的重要性が高く、まずはこのエリアの保全を優先した。
	<ul style="list-style-type: none"> ・別荘の所有者は、自分たち向けの案内がなければこのような説明会が行われていることを知らない。数の上では圧倒的に多い別荘所有者の意見を汲み上げる方向性はあるか。この時期（3月）は別荘族はあまりいないため、彼らが軽井沢を利用する時期に合わせて企画していただきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・対象区域の土地・建物の所有者には、法務局の登記簿情報を基に郵送で通知を送っている。ただし、住所変更をしていないと届かない可能性はある。 ・ホームページでの情報提供や、4月中旬を目処にパブリックコメントを実施する予定である。 ・意見が多ければ、別荘所有者が滞在する夏やゴールデンウィーク期間中の開催も検討したい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・公聴会は区域内の全所有者に通知されるのか。また、賛成・反対意見の多寡はどう判断されるのか 	<ul style="list-style-type: none"> ・全所有者への個別通知は行わず、ホームページや広報での公表を予定している。都市計画決定については、町都市計画審議会への諮問し、答申をいただくかたちとなるが、その過程で県との協議も行われる。また、条例制定については、議会のチェックを経て最終的に判断される。
	<ul style="list-style-type: none"> ・別荘地では所有者への接触が難しく、住民同士の合意形成には困難が伴う。町がアンケートなどで把握している「開発抑制」の要 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は協定という「点」を「面」にしていく段階であり、頂いた意見は今後進めていく上での参考とする

		<p>望を反映し、個々の住民が町に直接希望を出せるような仕組みを作れないか</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> 資料に吉ヶ沢地域が「景観育成住民協定地域」と記載されているが、その根拠は何か。また、住民全員が知っているわけではなく、どのようなプロセスで認定されたのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 長野県の条例に基づく「景観育成住民協定」という認定制度がある。住民側の代表者が呼びかけを行い、区域内の2/3以上の同意を得た上で、町を経由して県に申請し、認可されたものである。特定の地区全員というより、合意した範囲（約1ヘクタール等）で設定されている。