

第3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4月27日(月)午後2時00分から午後3時00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、N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2名

欠席：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について

② パブリックコメント資料(案)について

③ 今後のスケジュールについて

(2)その他

5. 傍聴人数 6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。

事務局Aでございます。本年4月の人事異動により、総合政策課に配属となりました。今後とも何卒よろしくお願ひいたします。会議冒頭の進行を務めさせていただきますが、よろしくお願ひいたします。

定刻となりましたので、只今から、第3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】

事務局B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。

傍聴者の方にお願いたします。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、年度初めのお忙しい中、「第3回 用途地域他見直し検討委員会」にご出席いただき、誠にありがとうございます。

さて、昨年度より町が検討を進めております、旧軽井沢エリアにおける特別用途地区についてですが、5月中旬に予定しているパブリックコメントの実施を前に改めて、その内容についてご確認いただきたいと思いますと考えております。

委員の皆様におかれましては、ぜひ忌憚のないご意見をいただけますと幸いです。

限られた時間ではございますが、自由闊達なご議論を賜りますようよろしくお願いいたします。

3. 議題

(1) 特別用途地区の検討について

① 住民説明会で寄せられた意見について

【事務局B】

お手元の資料1をご覧ください。前回の検討委員会では、3月に開催した住民説明会で寄せられた意見を中心にご報告させていただきました。その後、委員の皆様から

いただいた意見を踏まえ、属性や町の考え方、回答内容を整理し、現在、町のホームページに掲載しております。本日はその内容についてご説明いたします。

まず、区域については、1 ページ目の3 点目、軽井沢町に住んでいる方から、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や、2 ページ目の4 点目、軽井沢に住んでいる方から、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というご意見がございました。回答といたしましては、今回、法的高束力のある強い規制の導入となるため、町としては、都市計画マスタープランに基づき、協定などにより住民合意がある必要最小限の範囲から着手したこと、都市計画は定期的に見直されるものなので、住民の機運が高まれば地域の追加は可能であること、旧軽井沢は別荘文化の発祥地としての歴史的 중요性が高く、まずはこのエリアの保全を優先したことなどをお伝えいたしました。

続きまして、3 ページの規制内容について、2 点目の別荘を所有している方から、最近のホテルは綺麗で違和感がなく、むしろ空き家の方が景観を損ねているというご意見がありました。こちらに関しては、ホテルは建物が大型化して景観への影響が大きいこと、宿泊者の夜間の出入り、車の出入りによる渋滞や騒音など、住環境に与える影響が大きいことをお伝えいたしました。

続きまして、4 ページ、3 点目の軽井沢に保養所を所有している方や、5 点目、軽井沢町に住んでいる方から、規制導入後の既存の建物の扱いや、将来的にどう扱われるのかといった制度面の質問もございました。こちらに関しましては「既存不適格建築物」という扱いになりますが、今後建て替えが可能かなど、制定する条例の中で検討していくことをお伝えいたしました。

最後に、5 ページ以降はその他のご意見・ご要望になりますので、ご覧いただければと思います。

なお、前回の検討委員会で参加できなかった方への情報発信の方法についてご指摘がございました。こちらにつきましては町のホームページや広報誌、また4 月 15 日発行の別荘向け広報誌において周知を図っております。説明は以上となります。

【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。

これに関しましては前回、意見のみが記載されていたのに対して、回答が「こんな風に回答したんですよ」ということが全て記載されているということによろしいでしょうか。

【事務局B】

はい、そのとおりです。

※質問者なし

② パブリックコメント資料（案）について

【委員長】

それでは、②「パブリックコメント資料（案）について」、事務局から説明をお願いします。

【事務局B】

資料2をご覧ください。前回の検討委員会ではパブリックコメントに向けて、規制の必要性や背景となる地域課題について論理付けし、より明確に示す必要があるのではないかというご意見をいただきましたので、これを踏まえ作成しております。まず、1ページと2ページは都市計画についての説明になりますが、1ページは前回の資料と同じになります。2ページは都市計画の体系と、下段には特別用途地区の概要を記載いたしました。続きまして、3ページ、4ページ、こちらは町の現状について示しております。3ページでは共同住宅の着工戸数について、そして4ページは旅館業法に基づく営業許可についてお示ししました。続きまして、5ページをご覧ください。こちらは3ページ、4ページの現状を踏まえて、右側の部分になりますが、町全体の課題を整理して記載しております。続きまして、6ページ、7ページには旧軽井沢エリアの特徴を示しております。まず、6ページになりますが、特徴①として、歴史と品格ある保健休養地として発展し、静謐で良好な住環境の維持が図られているとともに、低層戸建て住宅が織りなす独自の景観が守られていること。そして特徴②として、建築協定や景観育成住民協定により、住民主導による住環境保全の取り組みが進められていること。続いて7ページをご覧ください。特徴③として、町の都市計画マスタープランには旧軽井沢エリアについて、新たな土地利用方策を検討するという方針が示されていることを記載いたしました。続きまして、8ページになりますが、こちらは5ページの課題および6ページ、7ページで示した旧軽井沢エリアの特徴を踏まえて、旧軽井沢エリアにおいて特別用途地区の指定を検討しているということ整理いたしました。また下段になりますが、都市計画マスタープランに基づき、段階的に土地利用規制の導入について検討することも示しました。続きまして、9ページは区域の方針と区域案、10ページは規制内容になります。このようにパブリックコメント用の資料では、町の現状から課題、そして旧軽井沢エリアの特徴から規制の検討や背景をより分かりやすく整理し、住民の皆様に趣旨が伝わる構成となるよう作成いたしました。説明は以上となります。

【委員長】

はい、ありがとうございました。ただいま事務局説明がありました内容につきまして、皆様から何かご意見、質問はございますか。

基本的には前回ご指摘のありました点を整理しまして、軽井沢町の課題という3つの項目が挙げられていて、それを踏まえて6ページ、7ページで旧軽井沢エリアの特徴、それを踏まえると今回はこの旧軽井沢エリアにおける特別用途地区の指定をした

方が良いという提案になっているということですね。何かご意見ございましたらお願いいたします。

【A委員】

9ページの地図について、赤色の範囲が特別用途地区、その中の紫色が景観育成住民協定、青色が建築協定の区域だと思います。これら2つの協定区域について、特に建築協定の場合、全員の参加がないと作れないので、区域が虫食いのようになってしまうといった問題点もある中で、今回の特別用途地区はまとまった範囲となっています。見方を変えると、景観の保全などに関してあまり積極的でない人が協定区域外にいる方だと思うんですね。そのような中で、条例をつくって規制を導入していくわけですが、簡単に納得されない方もいらっしゃるかなと思うのですが、そのあたりはどのようにお考えですか。もちろん今回の取り組みが良いと思っているのですが、結構大変かなと思ってる意見です。

【事務局C】

A委員のおっしゃるとおり、ご納得されない方もいらっしゃるかとは思いますが。町としては、パブリックコメントや都市計画決定の手続きにおける公聴会など、意見を言っていただく場を設ける予定でございます。その中で、この区域の中の方たち、いわゆる利害関係者の方たちからも、反対のご意見も含めて意見を言っていただける手続きの流れとなっております。最終的には、それらのご意見も踏まえて都市計画審議会で審議いただき、都市計画審議会が答申を行った後に町が最終的に決定するというかたちとなります。反対されているというご意見も中には出てくるかと思いますが、正式な手続きを通して、進めさせていただきたいと考えております。

【B委員】

去年の3月に出された「軽井沢町の自然環境と景観を守るための宣言」について、私はこれが非常に大事だと思っています。その理由は、今回の特別用途地区の指定は、都市計画マスタープランに基づいているというのが根拠になるわけですね。都市計画マスタープランでは東地区、中地区、西地区、南地区に分かれていて、規制強化をしていくというのは東地区の中で記載されています。都市計画マスタープランは令和5年3月に策定されていますが、計画の中身が作られたのはその前年です。令和4年にパブリックコメントを行い、令和5年3月に策定されているのですが、その後の軽井沢町は開発が急ピッチで進み始め、更に町長交代もあるわけですね。町長が変わり、町長の公約の2番目に「景観を大切にしていくなだ」ということがありました。ですから、宣言も踏まえたかたちで、今後の他地区への展開も考えますと、都市計画マスタープランに基づくだけでなく、宣言にも基づいて進めていくということが必要になってくると思うので、今回のパブリックコメント資料に宣言の内容は入れた方が良いでしょう。

【事務局C】

お答えさせていただきます。都市計画マスタープランに基づくとしてはありますが、町としても令和7年3月の「軽井沢町の自然環境と景観を守るための宣言」は非常に大事なものと認識しております。今回のパブリックコメント資料についても、資料全体のボリュームも考慮して、宣言の内容の追加を検討させていただきたいと思います。

【B委員】

補足ですが、都市計画マスタープランに基づいて規制を導入するのは、唐突に規制が導入されると住民側に思われぬように、予め方針を示してそれに従ってやっていくという位置付けだと思います。宣言はそれを補完するという意味で、マスタープランに準ずるものであると考えても良いと思います。

【事務局C】

貴重なご意見ありがとうございます。宣言について、資料に追加できるかを含めて検討させていただきます。

【C委員】

ご説明ありがとうございます。パブリックコメント資料についてですが、すごく分かりやすく構成されていると思います。

1点だけ、前回の資料にも入ってなかった点なのですが、特別用途地区を指定する際に、特別用途地区の名称を決めることになると思うんですね。できればパブリックコメント資料に名称の案があった方が、計画の内容が分かりやすくなるのかなと思いました。この地区で何を実現したいのかが、ひと目で連想できるようなワードは非常に重要だと思うんです。そういう言葉をつけることによって資料の内容も頭に入りやすくなっていく効果もあると思います。現時点で町の方でご検討されている名称があれば教えていただきたいのと、今後の手続き、パブリックコメントや公聴会で住民の意見を聞きつつ、最終的に都市計画審議会を経て決定される中で、名称も検討されていくとは思いますが、早め早めに、理解促進と合わせて名称の方もお示しして意見をいただく場ができれば、今回の特別用途地区は制限をかける方、マイナスに捉えられる方もいらっしやるとは思いますけれど、内容を納得していただく上でも適切なワードを決められるようになればいいなと思っています。現状と今後の見通しを教えてください。

【事務局C】

お答えさせていただきます。まず特別用途地区の名称について、まだ町としても検討中の段階ではありますが、今のところ出ている案としては「緑住共生地区」という名称がふさわしいのではないかと考えております。ただし、まずは規制内容をしっかり検討していくことを優先しておりますので、名称についてはそこまで深くは検討していません。パブリックコメントの段階で、この名

称を出すかどうかというところも、町の方で検討させていただきたいと考えております。

【C委員】

ありがとうございます。「緑住共生地区」も一つの案ということで、素敵な名称だなとは思いますが、旧軽井沢の現状と課題を考えた特別用途地区の設定というところでは、資料の中にも言葉は出てきましたが、別荘や戸建て住宅の環境を保全するための地区になりますので、なんかもっとインパクトがあるというか、そこにフォーカスするような名称の方が分かりやすいのかなと思います。「緑住共生」だと、自然豊かなところで山と住宅が共存している感じで、旧軽井沢の別荘環境を彷彿とさせる感じにはちょっとならないのかなと思ったりしています。他に案があるわけではないのですが、例えば「別荘戸建環境保全地区」とか、一言で何を守っていきたいのかが分かる言葉の方が良いのかなと思います。また、今後の地区指定の展開も見据えて、町内の他のエリアも含めて適合するような名称にしておいた方が良いと思います。一点、名称として用途地域の第一種低層住居専用地域などと被るようなワードを多用すると、用途地域のことを言っているのか特別用途地区のことを言っているのか判別しにくくなると思いますので、そのあたりは留意して、他の事業の施策名とも被らないような名称の方がよろしいのではないかと思います。

【事務局C】

貴重なご意見ありがとうございます。名称については、用途地域などと被らないように留意しながら、検討していきたいと思っております。

【委員長】

今回の特別用途地区は注目されることになってくると思うので、そうすると名前が独り歩きしていくので、慎重に検討していただければと思います。

【B委員】

資料5ページの課題の記載順について、重み付けはないと思いますが、課題①は「周囲の景観と調和がとれない建物」ということで1番目、2番目に「静謐で落ち着いた良好な住環境」が記載されています。6ページをみると、特徴①で「歴史と品格ある保健休養地として静謐で良好な住環境の維持」とあるわけです。

順番は関係ないとは思いますが、景観よりは「住環境、静謐で落ち着いた住環境を守る」という方が、私たちは重要だと思っているんですね。どちらかといえば軽井沢は、今までは近所の人ばかりで知った人しかいないような環境で、家を空ける時も鍵をかけない人もいたような、そういう住環境だったのが、どんどん知らない人がいっぱい来るようになって、何か嫌だなと思っている人がかなり多いです。

ですので、5ページの課題①と②の順番を入れ替えていただけると、「静謐で落ち着いた

いた良好な住宅環境を守る」という課題を解決するための特別用途地区ということで、目的がより明確になるかと思えます。

【事務局C】

お答えいたします。課題①から③というのは、基本的には優劣というものはないと考えていますが、ご指摘のとおり、②は重要な課題になってくるかと思えます。この順番についても、②が①になるということも案としてあるのかなと思えますので、検討させていただきます。

【委員長】

確かに課題②は重要だと思えますが、文脈からすると課題①で旅館やホテルはこのようなおそれがあり、これが増え続けると課題②に繋がるという、文章の流れ的にはこの順番なのかなとも思えます。このあたりは事務局の方で検討していただきたいと思えます。

【B委員】

資料9 ページの特別用途地区の区域について、今回、図面の方も大変分かりやすくなっています。今までの資料では、点線とか範囲の区域の色が違ったり、なんだかよく分からなかったのですが、今回の図面は分かりやすくなったことで、気がつくことがあるんですね。それは、方針の②の中で、「旧軽井沢公民館周辺など別荘が立地していないエリアは区域に含めない」という記載があり、地図の真ん中辺が区域から除かれていることがよく分かったわけです。

方針では「別荘が立地していないエリアは区域に含めない」としていますが、実際に別荘が立地していないエリアも特別用途地区の区域内に入っているわけですね。今回、この公民館周辺を除くというのは、ちょっとバランスを欠くのではないかというふうに思えます。このエリア内に町営住宅が入っていますけれども、これが特別用途地区の区域内になると、既存不適格建築物になってしまうわけですね。一見すると、既存不適格建築物となる町営住宅を外すために、このエリアを除外しているというふうにも捉えられてしまうので、不自然に感じます。このような例外のエリアを設けるとするのは望ましくないと思えますので、特別用地区に組み込んでもよいのではないかと思います。今更ながらですが、ご意見として申し上げます。

【事務局C】

ありがとうございます。今いただいたご意見も踏まえて、これから行うパブリックコメント等でもおそらく区域に関するご意見をいただくかと思えますので、再度、町の方で区域については検討していきたいと考えております。貴重なご意見ありがとうございます。

【D委員】

資料8ページの下段、対応案の中で、「共同住宅、ホテル・旅館を原則建築不可とする法的拘束力のある用途制限を導入します」という記載があります。ここには「原則」という言葉が使われていますが、条例の中で「但し書き」とか「特例を設ける」ということがあるのかお伺いしたいです。特例などを設けると、グレーゾーンになってしまふんですね。そうすると、景観さえ損なわなければ何を建ててもよいという考え方になってしまうので、そのあたりについてお伺いします。

【小林副町長】

お答えします。「原則建築不可」にした意図について、今回は建築基準法49条に基づく条例ということで、用途規制、立地規制を行うものです。その条例制定に関して、国土交通省の通達が出ております。そこで「建築不可にしたものは一切建てさせない」というのではなくて、「建築基準法48条の但し書きの規定に準じた緩和規定を設けてください」ということになっております。条例制定にあたり、例外規定を設けることになっておりますので、こういう表現になっているということです。

ご心配のような、景観や周りの住環境に影響を与えるような建物が出てきた場合ですが、町長が特に認めたものに対してはいいですよ、という許可制になると思います。他の自治体でも特別用途地区に関する条例が制定されていますが、先行事例の中でもそうになっています。景観を損なわない、良好な住環境を損なわないということが認められれば、そこは例外として建てることができるという制度になると思います。何でも建てられるということではなく、そこはチェックが入るようなかたちでの条例になるということで現在進めております。以上です。

【D委員】

もう一点、10ページの規制内容、建築基準法に基づく用途について、「1つの建築物に2つ以上の住戸があるもので、廊下・階段等の供用部分を有する施設」とあります。最近思うのですが、農地転用が多くて、宅地に変更してそこに住宅を建てるというのが多くなっています。その中で最近多いのが、1棟建てでお客さんに貸し出すというスタイルが多くなってきたと思うんですよ。そういったかたちの建物も規制するのかどうかお伺いしたいです。

【事務局C】

お答えします。今のお話は、おそらく戸建て住宅を賃貸するという事かなと思いますが、今回、戸建て住宅の貸し出しについては特に、規制するものではないと考えておりますので、その辺については、規制はしない方向で考えております。

【B委員】

先ほどの意見に関連して、10ページの建築基準法に基づく用途の中で、「ホテル又

は旅館」の概要の最後に「等」という記載があります。この「等」なんですけれども、何が含まれるかは別として、戸建ての建物を10人とか30人で共有して、それを年間何日間か宿泊する権利を持たせるという「シェア別荘」のかたちが非常に増えてきているんです。これは、見かけは宿泊施設そのものなんです。泊まっている人たちが、区分所有者か、またはその人たちが利用権をどなたかに譲渡したのか分かりませんが、そういう人たちが入れ代わり立ち代わりやってくるというのがシェア別荘というものです。その人たちが別荘を管理しているわけではなくて、管理会社が管理しており、どこからどう見ても宿泊施設です。届出上は旅館業法の簡易宿所になっているのかどうか分かりませんが、多分なっていないと思いますね。

第一種低層住居専用地域でもこの形態の建物がありますので、少なくとも、この特別用途地区内では規制できるように、条例の方で検討していただきたいと思います。見かけは宿泊施設そのものですから、是非ともご配慮いただきたいと思います。

【小林副町長】

お答えいたします。あくまでも建築基準法に基づく用途規制、立地規制になりますので、建築基準法上それが「住宅」という定義だと住宅で、「ホテル・旅館」と見なされるとホテル・旅館となるということです。ですので、シェア別荘というかたちでありますけれども、例えば、住宅として建てているもので、何人かで共有していて、多分その人たちは自分たちの共有分、所有権に基づいて使っているのです、それは住宅扱いになると思います。

1ヶ月以内で入れ代わり立ち代わり貸すとかいうことをやると、それは、最終的には保健所の判断になりますが、旅館業法の許可が必要な施設となります。そうなりますと、それは住宅のかたちをしていても、建築基準法上、旅館業法による営業許可が必要になる「ホテル・旅館」なので、それは建てられません。ただ、1ヶ月以上で、普通の法人とか個人問わず2、3ヶ月で例えば人に貸すとか、そういう風になれば、住宅を住宅として1ヶ月以上貸しているとなると、用途も「住宅」になりますし、現に使っている用途も「住宅」となります。

あくまでも建築基準法上の用途に基づいて判断されるという立て付けで、整理させていただきます。

【B委員】

建物を建てる時に普通の住宅として申請したとしても、宿泊施設としての使われ方がされているのであれば、それはやっぱり規制の対象にするべきだと思うんですね。特に、家族でない者が多数で共同所有している、共有している建物。これを一般の住宅として考えるのは無理があるわけです。建築基準法上はそのような整理になるのかもしれませんが、特別用途地区の趣旨からいって、条例でうまく規制できるようにしていただきたいなというふうに切に願います。

【事務局C】

パブリックコメント等でもそのようなご意見もあるかと思いますが、今のところ、建築基準法に基づく整理ということで説明させていただいております。そのようなご意見は当然あると思いますし、最終的には町として判断していきたいと考えております。

【B委員】

最後に1点だけ、軽井沢の土地の値段は非常に高くなっているのです、なかなか個人で1つの別荘を買うというのは難しい状況です。これからもシェア型の別荘というのが増えてきて、第一種低層住居専用地域のエリアでも広告も増えてきている。今後、シェア別荘のような建物が増えていく可能性があるということ念頭に置いて、検討を進めていただきたいと思います。呼び止めてしまいゴメンなさい、

【委員長】

はい。ありがとうございました。パブリックコメントでも色々な意見が出てくるとは思います、最終的には、都市計画審議会決定していただく際に、ここでいただいたご意見も間違いなく反映されると思いますので、判断はそちらの方ということになります。

【E委員】

シェア別荘について、そういうもの詳しく調べたことがないのですが、おそらく登記簿上も所有権を分割して持たされていると思うんですね。そうすると30人の方が例えばオーナーだよと言われると、その方は30分の1だけ別荘のオーナー、所有者になる。立て付け上は、ホテルというよりは、その人が知らない人に貸し出しするという位置付けで、そういったことも分かったうえで、紹介や広告をされているのだと思います。

住まい方や建物の使い方が多様化しているので、そのような状況も常に把握しつつ、軽井沢町としての人の住まい方や滞在の仕方に対する考えを情報発信していただけるといいのかなと思いました。

それから、特別用途地区の中で、真ん中が「歯抜け」になっていることについて、同じタイミングで話しようかなと思ったんですけど、ご指摘があったように、公民館と町営住宅があるところですね。既存不適格建築物の話もある中で、共同住宅、ホテル・旅館は規制するのに、町営住宅が立地しているエリアは自由が利くように外しましたというふうに捉えられかねないと思います。なので、思い切って区域に含めた方が、町としての覚悟が伝わるのではないかと思います。

町営住宅が既存不適格建築物になる問題があるのであれば、条例の中で、公的に必要なものは建てることのできるようにするなどの特例を設けたうえで、区域には含めてしまった方がよいのではないかと思います。以上です。

【事務局C】

貴重なご意見ありがとうございます。補足として、町営住宅については、建築基準法上でいくと、「共同住宅」ではなく、「長屋」というものになります。このため、既存不適格建築物ではないという位置付けとなっております。

【E委員】

用語の定義について、資料の中では「共同住宅」という記載になっているが、町からの回答のとおり、共同住宅と長屋は違うものになる。ただし、軽井沢町の自然保護対策要綱では「集合住宅等」となっており、長屋も含まれている。このため、集合住宅を建てる際には要綱に基づいて協議が必要という話になる。

これを踏まえて、特別用途地区の区域内では、共同住宅は建てられないが、長屋は要綱に基づいて協議をして建てるができるということでしょうか。

【事務局C】

おっしゃるとおりです。

【小林副町長】

お答えさせていただきます。今回、規制の対象となる建物の用途は建築基準法に基づくということになっております。というのは、財産権の侵害になるため、規制は必要最小限にしたということ。長屋ですと、特に二世帯住宅等で建てられる方もいらっしゃるということで、規制の対象外としています。ただし、最近では、長屋でもマンションタイプのようなものができるという話も聞いております。このため、町としては共同住宅の規制を考えていますが、パブリックコメント等で長屋についても規制が必要なのではないか、といったご意見もあれば、対応を検討させていただきたいと考えております。以上です。

【委員長】

本日も様々なご意見が出ましたが、パブリックコメントの意見も踏まえた上で、またご検討いただければと思います。パブリックコメントをこのような資料を使用して進めていくということに関して、ここで決議を取る必要はないのですが、今までいただいたご意見を参考にして、今後も検討を進めていただければと思います。よろしく申し上げます。これから最終的な案になっていくまでには、まだまだブラッシュアップしていくと思いますので、その度、事務局の方にご意見をいただければありがたいと思います。

【F委員】

パブリックコメントの進め方について、期間を決めて皆さんから意見をもらって、その各意見について検討するかたちになるのでしょうか。それとも、順次誰かが発信

したご意見、SNS のようなかたちで意見が出されて、それに対して回答するといった、会話があって進めていくのか、どういったかたちになるのでしょうか。

【事務局B】

パブリックコメントの進め方ですが、一か月程度の期間を設けて意見を伺いまして、それに関して町としての考え方などを後日お示しして、内容を検討していく流れになります。順次一問一答で回答していくかたちではなく、期間内でいただいたご意見について、全体的に取りまとめて回答を公表するかたちになります。

【F委員】

そうしますと、1つの質問に対しては1回の回答で終わりということでしょうか。

【事務局B】

そのようになります。ただし、一人につき一つしかご意見を出せないということではないため、区域や規制内容について、様々なご意見をいただいたうえで、全体的に町で整理して回答するというかたちになります。

【F委員】

分かりました。理想とすればキャッチボールが何回かできるようなかたちがいいかなと発言させていただきました。検討していただければ幸いです。

【委員長】

その他、他に何かございますか。ないようでしたら、議題の最後になりますが、③「今後のスケジュールについて」、説明を事務局からお願いします。

③ 今後のスケジュールについて

【事務局B】

今後のスケジュールについてご説明します。資料3をご覧ください。前回の検討委員会では、いただいたご意見の整理や回答が十分に示されないままパブリックコメントへ進むことに関して懸念が示されました。これを受けまして、本日、パブリックコメント資料案をご確認いただきましたが、こちらの資料を用いて、5月中旬から一か月間パブリックコメントを実施したいと考えております。

その後、素案をまとめまして、8月頃には素案の閲覧・公聴会を開催し、その意見を踏まえ都市計画（案）を作成しまして、9月頃に次回の検討委員会、都市計画審議会を開催し、都市計画（案）の公告、縦覧を行う予定です。令和8年12月頃の都市計画審議会において諮問・答申を行いまして、令和9年1月頃に告示を行いたいと考えております。また、右側の条例制定につきましては、令和8年12月議会に条例案を提

出したいと考えております。今後のスケジュールについては以上です。

【委員長】

ありがとうございました。それでは、本日の議題は全て終了しましたので、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。委員の皆様も貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。資料につきましては冒頭にも申し上げましたが、個人の利用の範囲内としていただき、SNS等への掲載は決して行わないようお願いいたします。以上をもちまして、第3回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。