

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。

なお、この検討部会が属します自然保護審議会と同様に、会議冒頭に傍聴者の人数報告と、報道関係の社名報告を行うという運用とさせていただきますと思いますので、併せましてご了承願います。

それでは、はじめに、本日の傍聴は 12 名でございます。

続きまして報道関係者ですが、【報道機関 A】（●●●●●●●●）と【報道機関 B】（●●●●●●）となります。

傍聴者の方にはお願いいたします。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、この検討部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や継続審議となるものもございますので、その取り扱いには十分ご留意願います。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お願いいたします。

【事務局 A】（●●●●●●●●）

それでは、続きまして、【町長】（土屋 三千夫 町長）より、あいさつを申し上げます。

2. 町長あいさつ

【副町長】（小池 秀一 副町長）

本日、町長は、公務により欠席させていただいているため、挨拶

を預かっております。私の方で代読をさせていただきたいと思いません。

本日は、お忙しい中、自然保護対策要綱等改正検討部会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

昭和47年に制定した自然保護対策要綱により、約50年間にわたり、軽井沢の伝統とすぐれた自然が守られてきました。自然保護対策要綱によって、今日の軽井沢が形成されたと言っても過言ではありません。

しかしながら、時代の変化とともに自然保護対策要綱の内容が実情にそぐわなくなってきた部分が出てきており、また、その実効性についても住民の方からさまざまなご意見を頂戴しております。こうしたことから、住民の皆様とともに作りあげ、一体となって守っていけるような自然保護対策要綱となるよう見直しを行っていく必要がございますが、見直しに当たりましては、軽井沢の景観を保持していくという強い姿勢で、必要などころはさらに厳しい基準を設ける予定でございます。誤解をおそれず言えば、軽井沢の景観を破壊するような事業者は退場していくように変え、軽井沢の景観をともに守っていきたい方々が安心して暮らし、また滞在できる「まち」にしていきたいと思っております。

また、今回の見直しと並行して、さまざまな方に自然保護対策要綱を理解し知っていただくために、町のホームページ上で3次元のグラフィックを用いて自然保護対策要綱を紹介するコンテンツを公開するよう進めており、住民、事業者の方々の理解が得られるよう啓発活動も強化してまいります。

さらに、用途地域の見直しや土地利用時の規制につきましても、各課が持っている現状の課題や進捗状況、今後のスケジュール感を共通認識とし、その上で検討・改善が図られるよう役場内に「土地利用等庁内検討委員会」を設置し、検討を行っております。

加えて、景観行政団体への移行の検討や、町独自の条例制定など、さまざまな可能性を否定せずに、軽井沢町にとって何が最善なのか、建築基準法・景観法・文化財保護法の観点などからもベストな方法を検討してまいります。

委員各位におかれましては、慎重なご審議を賜りますとともに、有意義な会となりますことを祈念申し上げ、あいさつとさせていただきます。

以上、代読させていただきました。

3. 部会長あいさつ

【事務局 A】（●●●●●●●●）

続きまして、【部会長】（●●●●●●●●●●）より、ごあいさつをお願いいたします。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

中国から帰った直後でございまして、なんとか無事に帰ったと言われております。顧問先の山東大学というのが国際学術会議を開いて、300人ぐらいいましたかね、大会議でして、そこにお邪魔して、国際仲裁の提案をしてきました。

委員の方にお会いするのを楽しみにしてきました。特に、皆さんからいろんなご意見を頂戴して、日本の代表たる避暑地軽井沢の良い面をどんどん伸ばしていきたいというつもりで来ています。今日はですね、傍聴人の中に私が主宰している【団体 A】（●●●●●●●●●●）の事務局をお願いしている 2 人が傍聴しています。1 人は、【傍聴人 A】（●●●●）という女性で、公認会計士です。病院の経営状態とか、学校法人の事業承継に詳しい。今日、町に進呈した事業承継の本は彼女との共著です。もう 1 人は、【傍聴人 B】（●●●●）という、これは公務員で、今日は休暇を取って、私的なことで顔を出しています。慶応でも少し教えることがあるようですが、当然、法曹有資格者、弁護士資格を持っているという方で、ご実家はかなり大規模な農家だということです。で、本人は農業法学会のメンバーでもありまして、農業の事業承継というか、代替わりに 1 番関心があるということで、病院と農業問題に詳しい 2 人が事務局にいたもんですから、町の許可を取って来てもらっています。挨拶はこの程度ですが、細かい話を座ってしたいと思います。

本日の議題ですが、自然保護対策要綱等の改正についての概要が皆さんのお手元にあると思います。これについて、こういう点を問題にしているんだっていうことを言っていただいて、今日のご意見の触りの部分で結構ですから、順次ですね、テーマごとに次回以降議論していきたいと思います。で、議論の仕方ですが、できれば、2 時間でですね、終えたいと。だらだらするのが日本人の 1 番悪いくせで、会議が長いという、それはよくないもんですから、しっかり事前に準備して中身の議論をしたいと。それを公開して町民の方の意見を聞きたい。こういうのは日本人があまり得意ではないです。事前の準備と議論とそれから公開という、これをしたいと思います。

したがって、ご意見があれば、次回部会の何週間か前に町の方にご意見を頂戴して、オープンにして、現行法規とか、それについての誤解があるのはちょっと困るものですから、議論の土俵に乗らないということで、法律的な問題とか裁判例について否定しても始まらないものですから、これを前提にするということで、私の方でちょっと気になった点は、これは違いますよということをご指摘して、意見を出してもらって、次回の会議が中身のあるものにしたいと、しゃんしゃんしゃんで終わるような会にはしたくないんです。その辺、ご理解いただければと思います。今回2時間という限られた時間ですけども中身のある議論にしたいです。したがって、町のですね、概要の説明は皆さんが事前に読んでお越しになっているという前提で、説明についてはなるべく短くして皆さんのご意見を聞きたいと思っています。

4. 協議事項

【部会長】（●●●●●●●●●●）

それでは、協議事項についてのご説明を町の事務局からお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【事務局C】（●●●●●●●●●●）

事前にお配りした資料をご覧いただきたいと思います。こちらの資料が、町側として考えております自然保護対策要綱等の改正の概要でございます。本日、この内容について、ご意見をいただき、特段の問題が認められない項目については最終的にこの資料を使用して、来年パブリックコメント及び説明会を実施する予定でございます。なお、本日の部会を踏まえて継続検討の必要性があると判断した項目については、パブリックコメント・説明会の資料から一旦除外するというような形で柔軟に対応していきたいと考えております。では、資料について説明させていただきますが、すでにご覧いただいているかと思しますので、重要な項目に絞りつつ簡単に説明させていただきます。

まず、スライドNo. 1をご覧ください。

「大規模開発行為等における各区画の最低敷地面積」でございますが、現在の基準では、保養地域における大規模開発行為（宅地造成1ヘクタール以上など）について、一区画の面積を2,000㎡以上とすることが望ましいと規定しています。また、居住地域・集落形

成地域における事業地が3,000㎡以上の宅地造成等については、一区画の面積を500㎡以上とすることが望ましいと規定しています。しかしながら、軽井沢の特徴である豊かな緑に包まれた自然環境を維持していくために、一番下の表でございますが、現行の「一区画の面積（望ましい基準）」としているものを、改正後は、「望ましい基準」という表現は削除し、各区画（すべての区画）について、記載されている面積以上を必須とする改正を行うものでございます。

次にスライドNo. 7をご覧ください。

「建築物の階数制限」でございますが、現在の基準では、用途地域に応じて、地階を除いた建築物の階数を制限しています。しかしながら、傾斜地においては、建築基準法上地階に該当する部分が大きく地上に露出するため、外観上階数制限を超えた建築物に見ることがあります。やはり、低層建築物が織り成す軽井沢特有の良質な景観を形成するためには、外観上も規定された階数制限を満たす必要があると考えますので、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、地階を含めた階数（総階数）を定められた基準以下としなければならないよう改正するものでございます。

次にスライドNo. 8をご覧ください。

商業地域における建築物等の色彩でございますが、下の改正概要をご覧ください。現在、商業地域における建築物等の色彩基準として、「原則として彩度4以下」という規定がございますが、駅前等についても、軽井沢に相応しい良好な景観を形成する必要があると考えますので、「原則」という言葉を削除し、「彩度4以下」を必須とする改正を行うものでございます。

次にスライドNo. 12をご覧ください。

急こう配すぎる屋根について、現在規制を検討中ですので、参考までに掲載しております。

次にスライドNo. 13・14をご覧ください。

建築不可能物件における後退距離の緩和でございますが、まず、前提として、スライドNo. 13の表にある後退距離を確保して建築物は建築しなければならないこととしておりますが、狭小敷地については、ある一定の基準を満たすことで後退距離の緩和措置を受けられる場合がございます。しかしながら、狭小敷地ではないが、道路等に挟まれた三角地などについては、基本的にそうした後退距離の緩和が受けられませんので、現実的に建築物が一切建築できないよ

うな状況が発生してしまいます。スライドNo. 14の写真をご覧ください。この土地は、道路から5 mの後退を求められている土地で、現実的には建築物が建築できない状況でございます。このような物件については、道路の開通等公共工事に協力をいただいている面がございますので、後退距離の緩和に係る協議の対象とする改正を行うものでございます。

次にスライドNo. 17をご覧ください。

集合住宅等の戸当たりの敷地面積でございますが、現在の基準では、集合住宅等を建築する敷地の面積を当該集合住宅等の住戸の数の合計で除した面積が、表の数値以上であることを規定しております。例えば、保養地域ですと戸当たり600㎡と規定しておりますので、敷地面積が1200㎡あれば、総戸数が2戸の集合住宅が建築可能です。

しかしながら、軽井沢の良質な景観を守るために、年々増加しております集合住宅等の基準を強化する必要があることから、下の改正概要に記載のとおり、戸当たりの敷地面積を引き上げる改正を行うものでございます。

次にスライドNo. 19をご覧ください。

宿泊施設における営業者や従業員（使用人等）の駐在でございますが、自然保護対策要綱では、原則として宿泊施設内に玄関帳場又はフロントを設けることを規定しておりますが、営業者や従業員の駐在については定められていないのが現在の基準でございます。しかしながら、町内で増加している簡易宿所について、騒音等の問題が生じているのが現状でございます。そうした問題を解消するためには、宿泊施設内に営業者等が駐在することが非常に有効であると考えられますので、下の改正概要にありますように宿泊施設には営業者等の駐在を条件とする改正を行うものでございます。

次にスライドNo. 20をご覧ください。

宿泊施設における駐車場基準の緩和でございますが、現在の基準では、駐車場に駐車できる車両数の合計が、原則として宿泊施設の客室数以上であることを規定しております。しかしながら、広大な駐車場を設けるために、大規模な土地の開発行為（伐採等）が必要となる可能性があり、環境負荷が大きいことから、下の改正概要のとおり、大規模建築物（建築面積1,000㎡以上）に当たる宿泊施設についてその基準を緩和するものでございます。具体的な改正内容としては、右下の箱に記載しておりますが、「駐車場に駐車できる車両数の合計が、客室数の2分の1を満たせば良いものとする。た

だし、事業地内に客室数分の駐車場がない場合は、最寄り駅までの無料シャトルバスの運行や事業地以外の場所（新たに造成を伴わない場所に限る。）において不足分の駐車場を確保する等の対応を必要とする」。また、「事業地の徒歩圏内（事業地からの直線距離500m以内）に最寄り駅がある場合は、町との協議により駐車場の基準を緩和することができるものとする」と改正するものでございます。

次にスライドNo. 21をご覧ください。

敷地内における樹木の世代更新でございますが、現在の基準では、敷地内に存する樹木は、できる限り残存させる。また、建築物の後退距離の範囲内における樹高が10mを超える健全な樹木は、原則として保存するが、樹林を健全な状態に保つためには、適正な管理に努め世代更新をする必要があると規定しております。樹木の世代更新は非常に重要なことですので、下の改正概要にあるとおり、大型化した樹木の世代更新の必要性について、その理由を明確化するとともに、世代更新の手法を明記する改正を行うものでございます。

次にスライドNo. 26をご覧ください。

夏期工事（騒音・振動）自粛期間の適切な運用でございますが、自然保護対策要綱では、事業地周辺の静穏の確保に支障を及ぼすおそれのある行為を自粛するよう規定しております。具体的には、自然保護対策要綱取扱要領の中に7月25日から8月31日までの間は、原則として建設工事等は実施しないものと規定しております。しかしながら、自粛期間本来の「静穏の確保」という趣旨からはずれ、単に工事車両が駐車してあることや、工事車両が道路を通行していることについても規制対象であると誤解が生まれている現状がありますので、改正概要の赤字のとおり、騒音・振動が生じない内装工事については、自粛の対象外であることを明文化する改正を行うものでございます。

次のスライドNo. 27の光害関係、そしてスライドNo. 28の町の勧告に応じないときに土地利用行為者だけでなく、その代理人等についても氏名等を公表できないかについて検討中でございますので、参考までに掲載しております。

簡単な説明となってしまう恐縮ですが、私からの説明は以上となります。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

ありがとうございました。概要の説明も相当カットしてもらったんですよね。委員の皆様の意見を聞く時間を取りたいということで、

事前に配った書類は読んでお越しになっているという前提で議論を進めたいと思います。そう言いつつ、私が直前に送った「まちづくりの基礎」という10.5ポイントの、ちょっと字が小さいですけども、これを前提にしてもらわないと議論が始まらないというやつです。たまにこういう前提を無視して議論する方がおられるんですが、念のためということなんです。簡単に5分ぐらい頂戴して、委員の方の議論の前提としてほしいと思います。まちづくりの手法というのは、ソフトロー、ハードローというのは最近流行ってますけども、規制が厳しいのがハードローで、ソフトローというのは住民たちの任意の意思で合意をしてやるという、そういった意味の大雑把な呼び名です。で、そのこの矢印で順次書いた要綱等がソフトローの典型かな、守らなくても強制はできないと。しかし、軽井沢にお住まいになる方はレベルが高い人が多いもんですから、非常識なことはやらないだろうという、そういう信頼に立っているわけですよ。ただ、そうは言っても私も学者の端くれですから、いろんな調査をすると、1割ぐらいはちょっと変わった人がいるんですよ。非常に表現が悪いんですけども。そういう人がいるもんですから、全部、軽井沢のレベルの高い人の任意の意思に任せても良いというわけにはいかないのかなって。後は、建築協定、緑地協定、景観協定という3つの協定。これは住民全員の合意なんです。1人でも反対者がいればできない。で、一旦協定を作ると変更には全員の合意がいるわけで、契約と同じような合意だと見ているわけです。したがって、脱退するにあたって、全員の合意がいるという、非常に作るのも難しいし、脱退するのも難しい。で、細かいことを言えばきりがないですが、建築・緑地・景観という順番で、新しいのが景観協定です。で、こっちの方が若干規制は厳しくなると。規制項目が増えてくるわけですから、大雑把に言って。で、地区計画というのは、条例と協定・要綱との中間ぐらい。2ページ目の方に簡単に説明しましたが、地区計画という小さい単位、都市計画は大きな単位ですが、小さい地区。私の経験では、2つの小学校区ぐらい。広くても良いんですけど、そんなのが多いです。で、協定と違って全員の同意はいらない。しかし、80パーセントぐらいの同意を得て、それで住民の方が申し立てをして、市町村の方でそれを認めて地区計画ができる。で、地区計画のうちの大部分を条例化して、地区計画に反したものを建てると、条例違反になるもんですから、建築確認がそもそも取れない。かなりきついですよね。80パーセントぐらいの賛成で決めて、で、それを条例化すれば、建築確認の準拠法規になるいうこ

とです。いいところ取りをしておりますけども、建築協定・緑地協定・景観協定ほど厳しいものではない。で、1番厳しいのが、条例で、これは罰則がつきます。罰則がつく以上は、国民の財産権の自由、憲法上の保障があるんです。共産圏じゃありませんから、国民の財産は公共の福祉に反しない限り自由に使える、憲法上の保障があるもんですから、この規制はかなり慎重にやった方が良いでしょう。そう簡単にはいかない。で、条例については、そこに法令との関係があって、日本の法の建前は、権利を制限するものは全て国会で議論するんだ、国会の法律がない限りは規制はできないんだと、これ建前なんです。で、条例というのは地方自治体のルールですから、法律じゃないんですよ。それで、これはおかしいという意見もあるんです。条例で権利を規制するのはやりすぎじゃないのか、憲法違反だって意見もあるんです。そんなようなことで、そこに書いてあるとおり、規制では目的外規制とか裾切り規制とか横出し規制とか上乘せ規制があって、多分委員の方がすぐ思いつくのは、横出し、上乘せという法律が規定してないものを新たに条例で追加して規制するという、これが果たして憲法違反になるかどうか、こういう議論があるんです。で、これについて、判例とか通説というのは目的効果基準論って言ってますけども、法の趣旨が全国一律に規制するというのはあまりよろしくない、地域ごとに特殊性、個性を持ったルールを許しているんだと、そういう風に読み取れる場合は、条例は決めても良いでしょう。こういう若干ややこしい財産権の自由に関する規制がある。で、それをどうやってクリアするか。基本は国会で決めた法律で国民の人権を規制できる、で、地方自治体の条例でやれるのかっていう、2つぐらいの問題があるんです。これについては、現在の裁判例、判例を前提にせざるを得ないですよ。で、学者ですから、判例と裁判例という若干マニアックなことを言うんですが、判例というのは最高裁の判決を言うんです。で、裁判例で言えば下級審、高裁、地裁を言います。こういう言い方をすると法律家らしいというか、最近はそういう違いがわからない若い弁護士もいますけども、裁判例と判例の違いを言うと、勉強をどのくらいしてたか大体わかるんですよ。で、特に判例に反することを言ってもどうしようもないことで、あなた、学者になって最高裁の判例を変えるのをどうぞお好きにやっただらいいかでしょうかっていう、その程度の議論です。で、あと、建築協定とか緑地協定。建築協定は旧軽井沢に何か所かあるようですよ。建築基準法というのは最低限の基準ですから、それで我慢できない、俗に言う高級分

譲地とかプレミアムがあるような地域にこの建築協定を結ぶことが多いんですよ。先ほど言ったとおり、全員の合意がいるもんですから、なかなか作るのも難しい、脱退も難しい。必ず途中でこんなに規制が厳しくなったら脱退したいと申し出があるんです。脱退は事実上不可能です。協定参加者の全員の同意がいるわけで、契約の変更になるわけです。100人のうち100人で決めたことですから、1人でも欠けると他の99人の同意がいるんです。かなり厳しい。それから、緑地協定というのは軽井沢ではないですよ。都市緑地法というのがあって、これは建物でなくして木を何本植えるとか、そういう面が規定できるということです。それから次の景観協定が1番新しい協定で、建築協定、それから緑地協定をミックスしたような、ある面では総合的な協定です。で、やり方は同じで、全員の同意でやっていくと。この3つの協定の運営は、協定運営委員会が行って、そこで自主的な判断をしていきます。私が住んでいるところもこの3つの協定が全部あるんです。建築も緑地も景観協定も、次に説明する地区計画もある。だから、それなりに綺麗な町で高級住宅街というブランドを持っているところです。で、実際は、運営委員会で建築違反をやる人はそういないんですけども、かなりレベル高い人が住んでいるもんですから、明らかな違反行為はしないんですよ。で、多いのは、後で出ると思いますが、協定参加者、土地の所有者が死んだ場合で、息子がその建物、緑地を維持できないんですよ。経済的な問題、金がない、それから子供は海外にいるとか、こういう金の問題と、それから住んでる居住地の問題でなかなか維持できなくて違反を繰り返すんですよ。で、買主はよく知らないもんですから、適当な家を建てるんですよ。で、問題になってくる。軽井沢の別荘所有者は裕福な方が多いんでしょうけども、必ずしも息子が経済的な能力があるとは限らない。で、相続が発生すると、子供は別荘を維持できないと言って手放す。で、買主は軽井沢のことよく知らないもんですから適当な別荘をつくる。こういうのが意外と多い。それから、その関係で、今、市町村から空き家の相談が多いんです。私なんか、弁護士とか建築士とかそれから宅建士とか、いろんな人と協力して市町村の空き家の相談を受けているんですが、空き家の原因で多いのが相続問題なんです。親の住宅、家を相続したんだけど、今のご時世、不動産、「不」はですね、マイナスの負動産という意味ですよ。不動産もらっても何の価値もないから、金ばかりかかって、もういらないうて言うんですよ。30年ぐらい前は、不動産があれば、これは金になると、将来土地が

上がるかもわかんないって言って、みんな欲しがったんですよ。今は真反対です。まず、不動産はいらぬ。で、結局は遺産分割で不動産の所有者が決まらないので、結局は3人、4人の相続人の共有状態になる。共有ほどいい加減なものはないですから、みんな責任逃れをして管理をしないんです。ほったらかしで空き家になるのはこれが1番多いんです。それから、地区計画は80パーセントぐらいの同意で良いと、これぐらいと言ったのはですね、私が調べた感じでは全員の同意を要求する市町村もあるし、6割ぐらいのところもある。ばらつきがあるんですが、1番多いのが、8割ぐらいの住民の同意があれば地区計画を決めて、地区計画の一部を条例化して規制する。条例ですから、非常に規制が厳しいわけです。それから、条例制定の範囲。【団体A】(●●●●●●●)のメンバーに、最高検察庁の検事をして、条例制定の範囲の審査をしていた男がいるんです。で、その男に【団体A】(●●●●●●●)に入ってもらって、場合によっては、軽井沢の条例を決めた時に、どこまで罰則が設けられるか教えてくれよと言っているところです。検察庁に意見を聞くというのは義務じゃないらしいんですが、憲法違反の問題があるので、事前に最高検の意見を聞いて、おそろおそろ決めるってことをやっているんですよ。それから、条例の罰則委任もこのとおりです。憲法31条、人権あるいは国民の自由を侵害するのは全て国民の代表たる国会で決めた法律というのがいるんだと。ある意味では非常に日本は安心した国なんです。国民が選んだ国会で決めたルールは守りましょうって。それに反論するのは、天に向かって唾を吐くようなもので、自分に返ってくる。それから、まちづくりの背景については、皆さん意識が高い方ですから、言うことはないでしょうけども、大きく分ければ、少子高齢化の問題と地球温暖化がじわっと効いてくる。軽井沢は住民が増えているようですけども、基本的には人口が減っていきます。俗に8掛の国になるとか言いますよね。人が8割ぐらいになってくる。で、若い人がいない。最近目に見えるのは、レストランの配膳係とかレジはほとんどロボットになっています。これはどんどん進んでいきます。1人っ子が多くて、2人も産まなくなるってことです。2050年頃には1万人を切って、江戸時代の人口にじわっと近づいてくる。人口が減ると消費も減るもんですから、経済力が落ちてくる。それを見て議論せざるを得ないんですよ。今日傍聴に来てもらった【傍聴人B】(●●●)がやっている農業問題もそうですね。今は69歳ぐらいですが、あと10年経って、79歳になったら農業なんかやれないです。物理的に無

理です。だから、米はどんどん上がる、食料も上がる。まだ、日本の場合は危機感が足りないんですよね。今回、米がちょっと上がったから大騒ぎしている国ですから。これから米が食べられなくなる可能性があるっていうことですよ。それと、軽井沢に関係することであれば、高齢化が進みますから70歳以上、あるいは75歳以上の方が増えて、当然介護の問題が出てきます。ご存じのとおり、医者は都会に行きたいんですよね。私も今住んでいるところの医師会の仕事をしたり、医療事故調査委員会の委員をしたりしていますけども、真面目な医者というのは最先端の技術を学びたいということで、優秀な評価の高い病院で勤務して経験を積みたい気持ちが強いんですよね。軽井沢に来てあんまり勉強にならないって言って、きたがらない。そうすると、軽井沢の住民が高齢化しても、それに対応する医者がないんじゃないか。で、私なんか新しいもの好きですから、ITとか人工知能を使った研究をしていて、本も書いているんですが、大都市の優秀な医者には画像を見てもらうとか、そういうことをやると病院のレベルはぐっと上がる。弁護士もピンキリですけども、医者もピンキリといった、非常に失礼ですけどもレベルの差があるんですよね。弁護士もそうです。私なんか見て大丈夫かなっていう弁護士も結構います。そういう面で、優秀な医者を集めて住民に提供しないとじわっとですね、ボディブローのように少子高齢化の弊害が出てくる。地球温暖化というのは少し前から言われていますけれども、じわじわと平均気温が上がってきて、軽井沢、夏も暑いなって言って、暑ければ軽井沢より北に行こうか、軽井沢のような暑いところへ避暑に行くのもどうかなって、こういうのがじわっと出てくる。これは当面は関係ないことですが、少子高齢化と地球温暖化は頭の中に入れていただいて、なおかつ、現行法規や判例は前提事項なものですから、これを前提にして議論していただければと思います。で、今日町の職員が提案したのは、こういう問題点があってこんなことを考えているんだということで、これが決まったわけじゃありません。だから、皆さんから知恵を拝借して、それを生かしたいと。で、全員が一致することはありませんから、最大公約数でやるしかないんですよね。で、決まったことについては、足は引っ張らずに軽井沢のために頑張ってもらいたいと思います。で、前回も言ったんですが、今日マスコミの方がお越しになっていますが、軽井沢は日本を代表する避暑地ですから、このまちづくりに成功すればこれは良いモデルになるということで、この40人ぐらいの皆さんに知恵を出していただいて、良いのを作り

たいと思うんです。ただ、いつまでも議論できないものですから、どっかで切らざるを得ないということですよ。で、時間も有効に使いたいものですから、事前に意見を出していただいて、それを公開して、で、私の方で整理して、判例とか、法規の誤解があればそれはご説明したい、こんなところでございます。ちょっと余分なことと言いましたけども、それでは、中身の方で4時ぐらいまでですから、あと1時間10分ぐらい議論展開していただいて、今後もこの部会は続きますから、で、次回から事前の意見交換を行って、意見の争いがある部分だけ、この部会で中身のある議論をしたいです。日本人というのは、国会見てもわかるとおり、あまり議論が得意じゃないんですよ。一方通行が多い。小さいグループに分けても良いんじゃないかというご意見もあったと思うんですが、小さい部会になるとですね、どうしても全体の意見の反映ができないものですから、とりあえずは事前の準備とそれから意見交換というので少しやってみて、で、どうしようもない場合には分けても良いかなと思っております。じゃあ、今の町のご説明があったところから順番に、こういう問題点があるんじゃないかとかですね、改正したらどうかというご意見があれば全部記録に取りますから。よろしいでしょうか。

【A委員】（●●●●●●●●●●）

【部会長】（●●●●●●●●●●）の方でご用意いただいたまちづくりの手法で、要綱が1番拘束力なしですよ。で、条例が1番厳しくて、拘束力ありで、それで、資料の5ページぐらいまでは、長野県の自然環境保護条例とかとの関連で、それから6ページ以降は要綱そのものの見直しかなっていう風に理解しているんですけども、前々から思っているんですけど、軽井沢はやっぱり東京24区とも言われるぐらいの場所なので、あんまり長野県にあるものをそのままとかにすると、うまくいかないことも多いかなと思います。それで、先ほど町長からのメッセージのところでも独自の条例策定っていう可能性も示唆されていたので、改めて今回の見直しは、5つの要綱や条例とかが入っているんですが、ほとんどは自然対策対策要綱の関係なんですけれども、資料の最後の貸自転車のところにある軽井沢町の全良なる風俗維持に関する要綱っていうのがありますよね。これは2006年にできていて、これには条例があるんですよ。その条例は1958年にできていますけれども、それで2つを比較したら、当然のことながら条例はかなり一般的な文言になっ

ているんですけれども、この部会で自然保護対策要綱を中心に細かく見ていくわけですけれども、いっそこれを抱える条例っていうのを別の方向で検討した方がいいんじゃないかなと思うんです。で、もちろんいろんな方から景観条例を作った方が良いついていうご意見もあるんですけど、自然保護対策要綱があつて、景観条例と名前も違うので住み分けとかがちょっと難しい。できるとは思いますけれども、いっそ自然保護対策条例という簡潔な大まかなものを作って、この風俗条例と同じように。で、要綱は今まで通り継続して見ていく方がいいかなと思うんですね。それで、要綱は、【部会長】（●●●●●●●●）の資料にありますけども、行政機関の内規ですから、拘束力はないわけですけど、で、条例になれば、議会なので議員さんがいらっしゃいますよね。そうすると、議員さんは選挙によって町民が選ぶわけですから、条例になるともっと町民の合意っていうか意識が出てくるものなので、自然保護対策条例というのを並行して検討していくことは可能でしょうか。

【部会長】（●●●●●●●●）

条例で、大きな骨組みを作って、あと細かいことは要綱に任せても良いんじゃないかと、こういうご主張でしょうかね。

【事務局A】（●●●●●●●●）

お答えさせていただきます。前々からいろんなところでそういう話を聞くんですけども、条例につきましては、法を超えることはできないっていうものがあります。ですので、全てを条例化すれば片付くっていうものではなくて、あくまでも法律があつて、法の枠を超えられない。で、1番問題になっているのは、要綱の中の建ぺい率20パーセント、容積率20パーセント。それについては法を絶対超えることはできません。あと、地区計画の話も出ていますけども、地区計画の方でも建築基準法がありまして、建ぺい率と容積率の1番最低が30・50で、それを下回ってはいけないっていうものがあるので、都市計画のミニ版って言われている地区計画をかけても、そこを超えることができない。条例は法律を超えることはできませんので、法の範囲内で条例を作ることはできるんですけども、法は超えられない。町長の挨拶にもありまして、景観法もありますし、都市計画分野もあります、建築基準法もありますので、その辺を組み合わせた中で、どういった形で1番皆さんが守ってもらえるものが作れるか、それを今研究しているところになります。1番は

この要綱ですけれども、約半世紀皆さんに守ってきていただいたもの
ですけれども、やはりこれが1番根底にあって、この先50年、100年
先でも、やっぱり要綱自体は町の目指していく方向、ある意味目的
だと思いますので、目的は絶対崩してはいけないと思います。要綱
をまずベースにして、いかに皆さんに守っていただくものを作って
いくか、将来の軽井沢町にとって何が1番良いのか、1番良い規制
のものを組み合わせた中で、今の法律の中でできる1番皆さんが守
ってくれるもの、そういったものを作りたいと思っております。以
上です。

【A委員】（●●●●●●●●●●）

【事務局A】（●●●●●●●●）のおっしゃることよくわかるんで
す。ただ、現実に守られていくのかなっていう不安がありますし、
やっぱり全国的にも注目を浴びているので、町の業者だけではない
という状況で、それから罰則もないということで、前々から私が申
し上げているんですけれども、絵に描いた餅に終わるんじゃないかと
いう不安がどうしてもあるんですけれども。

【事務局A】（●●●●●●●●）

やはり権利っていうものもあって、その権利をどこまで制限でき
るのかっていう問題もありますので、その辺を見ながら、何が1番
良いのか。それはこの部会の中、あるいは町の中でも常にそういった
ものを考えながら、将来の軽井沢をどういった形で、今の自然環
境と言っても、多分住んだ方によって軽井沢のイメージって違うと
思うんですよね。昔の野原の草原が軽井沢だって思う方もいますし、
今の状態が軽井沢だ、その年代年代によって違うと思うんですけ
ども、みんなが共通しているのは、自然豊かだ、それは一緒だと思
うんですよね。その自然豊かな軽井沢を将来にわたってどうやって守
っていくかっていうのを皆さんと一緒に考えていきたいと思っ
ています。今までだと町の方で案を示してそのとおりに決めていく
っていうものになっていたんですけど、今回はそうではなくて、まず
町のもの示さないと議論が始まらないと思いますので、今日の段階
は、まず町が考えている1番厳しいものを作ってきたと思っていま
すので、課内でも色々議論した中での成果って形でご覧いただけれ
ばと思います。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

【A委員】（●●●●●●●●●●）、町の方は忙しいのにね、条例の違いとかいろんなことの勉強会を始めているんですって。ありがたい話です。ご意向はわかりまして、今日示した町の家はたたき台で、これを叩いていただいて、良いものを作りたいと思っています。

他に何かございませんでしょうか。

【B委員】（●●●●●●●●●●）

個別のテーマに入る前で、今ちょうど【A委員】（●●●●●●●●●●●●●●）の方からその質問が出ましたので、私も伺いたいことがあるんですが、【A委員】（●●●●●●●●●●●●●●）の方から出たようなご質問、私も本当によく住民の方から質問いただきますし、それから、このことは何回も何回も議会も含めて、行政の皆さんと、話し合いをしてきたところです。私も住民の皆さんからご質問を受けたら、先ほど【事務局A】（●●●●●●●●●●●●●●）がお答えされていたような答えを、私もしているんです。で、その時に思うのは、自然保護対策要綱って、広範な分野の決まりを、1つの要綱の中に入れてあるんですね。建築に関することとか、道路の後退ですとか、それから、自然環境ですとか、本当にいろんな、種々雑多な分野のことを、一色単に入れているので、確かに上位法を上回ることは条例化できない、要綱を条例化できない、これ本当によくわかります。で、そうじゃないものがちょっとありますよね、少しですけど。例えば、夜間照明のことですとか、それから自然環境保全のことだとか、今回の資料の中にもありましたけど、光害のことだとか、上位法がないものについては、そこから引っ張り出して、軽井沢町独自の条例にすることは可能なんじゃないかなって、ずっと思いながら説明をしているところがあるんですけども。上位法があるものは無理ですよ、建ぺい率20パーセントっていうのがよく引き合いに出てきますけども、そういうものはもちろん無理なので、そうじゃないものは条例化できるんじゃないかなって私いつも思っているんですが、その辺り、いかがなんでしょうか。

【事務局A】（●●●●●●●●●●●●●●）

確かにそのとおりの部分もあるんですが、ただ、町は自然保護対策要綱っていう柱があって、それでやってきていますので、まずは要綱でやってみるのも1つかなと。まだ何が良いかっていうのは、私たちも議論不足の部分もあるんですけども、町長のあいさつにも

ありましたけども、何が1番ベストなのか、議論していくべきかなと思います。ただ、あんまり虫食いになるのもどうなのかなという思いもありますし、当然、景観行政団体になったとすると、景観に関することは要綱から抜かないといけない部分も出てくると思いますので、それで本当に要綱自体が成り立つのかっていう、その辺も踏まえつつ、あと、光害に関しては、県の条例などもありますので、その部分をうまく引用して、要綱に鎧をつけるっていうのも1つかなって思いますので、その辺は決めつけじゃなくて、今後そういったものも議論させていただければと思います。

【部会長】（●●●●●●●●）

補足ですが、規制の内容については、おそらくそんなに異論がないと思うんですね。で、規制のやり方ですね。それについては、手前味噌ですが、法律の専門家あるいは研究者にある程度任せてもらった方が良いのかなって感じがします。内容についてはそんなに異論がなくて、規制の仕方についてはご異論があるのかな。そんな感じでございます。環境課の方は一生懸命ね、頑張っているんですね。私なんか別にかばう気はないんですが、この程度の職員の数でよくやっているなっていう。気の毒な感じがしまして。それで頑張ろうかと、こう思ってやっています。いろんなご意見、ぜひとも頂戴できれば、本当ありがたいと思います。

他に何かございませんでしょうか。

【C委員】（●●●●●●●●）

重複するかもしれませんが、私もこの要綱のもどかしさっていうのは非常に感じてまして、さっき鎧を着せるっておっしゃったんですけども、いくら鎧を着せても規制がないと今の世の中何にもならなくなっていくんじゃないかなと。さっきおっしゃってましたけども、外れるやつは1割だっておっしゃいますけども、実感ではね、1割じゃないんですね。ていうか、1割のことが外れたことをやるとですね、それ影響力1割じゃないんです。2割にも3割にもなって出てきて、で、逆にそういう方の方が声が大きいんですね。法律かなんか持ち出されて、違法じゃないんだからいいんだって言われても、周りの方、自分の権利は阻害されているわけですね。それで何にも言えなくなっちゃって、どうもそういう方が幅を利かせているというので、今のお話で、条例化、色々難しいということはあったんですが、せっかくですね、こんな良い要綱があって、皆さ

んこうやって、今後どうしたらいいかって議論されている中で、いくら良いものにしても、実行力がなかったら何にもならないですね。多分、昔はですね、軽井沢に来られるような方、みんなでこうしましょうって自分たちで作ったもんですかね、元々軽井沢の憲章なんというの。誰もそれから外れるやつはいなかったはずなんですけども、最近、残念ながらですね、新しく入ってくる方、特に業者さんで入ってくる方で、その辺を全く無視して利益だけ追求されるんじゃないかっていうような、いらっしゃいますんでね。それはやっぱり、さっき町長が退場させるっていうお話をされたようですが、何も退場させられないんです、今のままじゃ。条例とか法律の問題があるんで難しいところもあると思うんですけども。で、さっき【B委員】（●●●●●●●●）がおっしゃったように、条例・法律にとらわれない部分でできるんじゃないかというようなことがありましたんで、やっぱりそういうところですね、どんどん拘束力をつけるというような方向で、町の方も検討していただきたいと思います。いかがでしょう。

【部会長】（●●●●●●●●）

おそらく、条例化できる範囲や地区計画の対象とか、そういう項目ごとに手法を考えていったら良いと思います。で、協定とか地区計画でやって、ダメなら、今度は次の手法を考えれば良いわけですから、順次やっていったら良いかなと思っています。とにかく、町の職員は一生懸命頑張ってるもんですから、気の毒な感じがして、私なんかこういう仕事してるもんですから、抵抗はないんですが、法律家の中でも行政法とか都市計画法が分かる弁護士はあまりいないんですよね。まして町の職員は大変だと思うもんですから、ぜひ【C委員】（●●●●●●●●）にご意見を頂戴して職員を助けてやっていただければ助かります。

他に何かございませんでしょうか。

【D委員】（●●●●●●●●）

前回の会議から4ヶ月ほど経て、間が空いたとはいえ、今日ご報告いただいた案は、相当思い切った重要項目が含まれており、私たちとしては大いに評価を申し上げたいと思っています。私の方から皆さんのお手元に、各提案項目に対する意見を記していますが、重要な部分だけ申し上げたいと思います。初めの大規模開発行為の各区画の最低敷地面積を実質引き上げるというのは大変評価できる

と思いますが、分譲後にも土地の細分化を防ぐような政策をぜひお願いしたいと思っています。建物の階数制限も同じく評価を申し上げたいと思います。次に、1ページの下に、建築不可能物件における後退距離の緩和がありますが、必ずしも景観上良い結果にはならないと思います。そもそも建築が非常に難しい場所に関する議論なので、慎重な議論をお願いしたいと思います。2ページの1番上ですが、集合住宅の定義の明確化として、分譲ホテルの取り扱いを明確化いただいております。分譲ホテルで、浴室、トイレ、台所が設置されているものは集合住宅等の基準を適用するという点を明確化されますので、評価を申し上げたいと思います。ただ、この中で、意見①で、「内部で行き来できず」等々の箇所が不明確に思いますので、明確化をお願いできればと思います。それから、意見②でまだまだループホールがあることを申し上げたいのですが、保養地区では、ホテルは建築不可ですが、集合住宅をホテル利用したり、短期賃貸借する事例が実際にあると思われまます。また、集合住宅にクラブハウスがついてると、貸別荘スタイルのコテージ型ホテルに転用できてしまう。さらに、同じ保養地区で集合住宅を多くの人数で共有登記する場合にはホテル的運営が可能になるため、これらに対する縛りもいるのかなと思います。次の集合住宅の戸当たりの敷地面積を大幅に拡大する点については、評価を申し上げることができると思っております。集合住宅の後退距離についても同じであります。それから、このページの最後に、宿泊施設における駐車場基準の緩和があります。今までホテル室数分の駐車場の台数を確保することだったのが、2分の1で良いと。敷地外に設置すればとのことですが、これは注意をしなければならない点があるというのは以前より申し上げているとおりです。この結果、駐車場の台数分面積を少なくして、目一杯建ぺい率、容積率を使って建物を建てる。そうすると緑化部分が十分に確保されていないと、目一杯の建築がされコンクリートの塊が表に出てきてしまう。ですので、ここはただ2分の1にするだけではなく、どういう地区であったら、どういう緑化等が必要なのかという議論を丁寧にしておく必要があると考えます。次の、敷地内における樹木の世代更新も当然必要ですが、高木の伐採費用が軽井沢では非常に高騰してきており、1本30～40万円に達するとみられます。そのため、何本も伐採しますと数百万円の費用にもなりうるため、町としての政策的なサポートと組み合わせるべきかと思われまます。このページの最後の夏期工事自粛期間の適切な運用ですが、エンジブロワーの騒音が80デシ

ベル前後以上の状態になっており、これが夏期だけに限らず、1年中行われているのが実態です。町からは、個人に対しては充電式ブロワーへの補助金を出していますが、業者に対しては出していません。充電式ブロワーの使用を義務付けるといった大胆なことを考えていくべきだと思われます。理由は、騒音、振動の抑止と局所的な有毒ガスへの対応のためです。エンジンブロワーには排ガス基準がないと伺っています。次ページの1番上が光害の関連ですが、先ほどお話にありましたとおり、長野県の良い生活環境の保全に関する条例第5章の2の第51条にこの規制がありますが、罰則はサーチライト関連だけになっています。軽井沢ではかなり光害のトラブルが発生してるように認識していますが、軽井沢では、独自の罰則、変更命令等の規制を考えていくことが重要かと思われます。それから、4ページの最後に、私たちも、用途地区の見直しや、町長がおっしゃられたような地区計画、景観計画、文化的景観のもとでの地区別の枠組みを併せ検討することが非常に大事だと思っております。一方、現在の手続条例のもとでは、基本的には事前届出、協議、助言、指導、勧告、公表、罰則なしという構造になっていますが、それは2000年施行の地方自治法の改正前までのアプローチかと認識しておりまして、その後、地方自治体による条例化もかなり広い範囲でできるようになってきていると認識しており、この辺は現在できることを最大限に使っていくべきかと思ひます。それから、同じ手続条例の中で、一戸建て専用住宅を手続条例の協議対象外にしていますが、やはり町全体の景観を考える場合には一戸建ての部分抜いては考えられません。長野県の景観基準ガイドラインでは対象になっていますが、やはり要綱ベースでも対象にしていくべきかと思ひます。それから最後に、300㎡以上の木材の伐採の事前協議の必要性、後退部分の10m以上の健全な樹木の保存等に関しての有効なモニタリング、違反者への実効性のあるフォローアップ等の規定が必要かと思ひます。以上です。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

必ずご提案いただいたことは町の方で十分検討して、町の方で困った時に私に相談に来るんですが、私も法律家の端くれとしてご意見申し上げます。そういう教えをどんどん出していただいて、ただ、意見が全部通るといふわけでは、なかなかいかないところで、他の人のご意見もあるもんですから。で、その辺は、次の会議で、【D委員】（●●●●●●●●●●）のご提案のうち問題がないものはこれ

で、そうでないものはこういう問題点がありますよということで、他の委員の方からご意見を頂戴したいと思います。よろしいでしょうか。ありがとうございました。

あと、他に何かございませんでしょうか。

【E委員】（●●●●●●●●●●）

条例化についての補足関係1つと、あと要望1つです。条例化に関してなんですけれども、条例の作り方によって、もしかしたらできることも見逃しているんじゃないかなっていう気もしないでもないんですよ。確かに法律を超えることはできないっていうところはあるんですが、例えば地区計画で言えば、用途地域でできますよって言うのをさらに厳しくしたのが地区計画の目的だと思うので、一般にできますって言うてる用途とか高さとか、あと、建ぺい率・容積率も多分厳しくいけるんじゃないかと思うので、それについては再度確認をすることができるんじゃないかなというのが1点目です。で、2つ目の要望なんですけれど、4時までっていうことなんですけど、これだけの人数の方全員が発言ってなかなか難しいと思うので、ここで聞いた話を持ち帰って資料見てみたら、こういうこともあるって多分気づくと思うので、ぜひ皆さんから、この会議の後で、要望、意見と質問ですね、書面等に出せる機会をいただければと思います。以上です。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

冒頭に申し上げたとおり、今の時代ですから、お互いのやり取りはメールで頂戴して、で、公表してと当然考えております。難しい文章じゃなくても結構ですから。町に送っていただいて、で、私も議論して、研究会の仲間にもいろんな専門家がいるもんですから、それも聞いてみて、1歩ずつ進んでいきたいと思います。意見を頂戴できれば、町の方は本当にありがたく思っているんです。よろしくお願ひいたします。

【事務局A】（●●●●●●●●●●）

地区計画だとかそういったものに対して、ここまではできるとか他のところではこういう事例があるとか、そういうのをぜひ町の方にも情報とか、助言をしていただいて、こういう手法、ここではこういうのがあるよっていうのを、ぜひお願ひしたいと思います。その中で、町の方でできることを検討したいと思いますし、あと、要

綱の規制は同じ用途で一律にかけているので、地区ごとに違う特性があると思うんです。それに応じて地区の姿を作っていかなければ、本当の規制はできないのかなど。地区に合った規制をかけていくのも1つかなって内部で考えていますので、その上で何を使うか、もしかすると地区計画使うかもしれないですし、極端なこと言えば用途地域そのものを変えるっていう手法が出てくると思っていますので、皆さんには一緒にやっていただきたいと思います。あと、いろんな事例、いろんな知見を持っている方がたくさんいらっしゃると思いますので、中身があるものを具体的に出していただいた方が、今町が考えているものじゃない、例えば【D委員】(●●●●●●●●)みたいな意見が出てくると、こういう視点もあったねっていうように町も思う部分がありますので、ぜひ皆さんの方から具体的な、こういう事例はこういうものが、ここではこういう規制をやっているよっていう事例を教えてください、議論をさらに深めるものになりますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。

【部会長】(●●●●●●●●)

あと、他に何かございませんでしょうか。

【F委員】(●●●●●●●●)

今、具体的な事例ということがあったので、実務を担当している者としていくつか紹介したいと思ひます。法的拘束力がないっていうのが非常に我々苦しくてですね、正直言って、我々、公務員損害賠償保険に最近では皆入っているような状況です。おっかないです。で、先ほど東京24区っていう話あったんですが、軽井沢はあまりにも金額がでかくてですね、非常におっかないです。例えば、ある人が、過去に造成された別荘団地で、建て替えをしたり、相続をした時に、この土地には制限がありますか、っていうことを正面から聞かれた時に、非常に困ります。で、協定の当事者ではない転売が繰り返された人は、協定の直接の当事者ではないというのが実際のところだと思ひます。ただし、最初の協定に、売るときには重要事項説明として制限があることを伝えていくよっていう文言が入っていますので、それが継続していることを期待するっていう、ちょっと言葉変ですけど、それを想定しているっていうことになるんですよ。ただし、面と向かって規制がありますかって言われた場合には、厳密に言うとなんかということ。で、最近、その典型例がありまして、東京都が税金の滞納で差押えした区画がありまし

た。で、それを東京都が競売にかける際には、そこでどんな制約があるかっていうことを明示しないといけないそうで、いろんな行政機関に対して、質問があったと思うんです。で、それを面と向かって言われた場合には、規制はないですっていう風に、うちの協定の部分からは言わざるを得ないっていう事例がありました。で、もう1つ、協定が大規模土地開発条例ってなっていて、開発に関する条例なんです。つまり、別荘団地をこういう風に造成します、道路をこう作ります、分譲もあります、で、分譲も含める場合と、分譲含めない場合があるんですが、広く取っても、造成と分譲までが期間になっています。そこで、協定には、満了の期限っていうのが書いてあります。なので、造成と分譲が終わった場合、その土地の開発は完了した。なので、それ以降の転売者、購入者に対しての規制っていうのは、そもそもの目的の中に厳密には入っていないんじゃないかな、で、それを上手に活用して、この土地の環境を守ってきたっていうのが実際の運用だと思います。で、その実際の運用は、例えば、建築確認の申請をした時に、各関係者に意見紹介する。で、その中で、この土地には協定がありますと、協定のある土地ですってというような回答をすると、協定に従うようにってというような、なんて言うんだらう、実質的に実現するような手続きをされていたと思われま。そこもですね、業者がおかしいって訴えられた場合にはおっかないなっていうことでもありまして、1年前ですかね、県の顧問弁護士にこういう事例はどうだっていうことを聞いたところ、満了しているものだし、その売買を阻止するっていうのは危険だよってということで指導を受けたことがあって、そこが今過渡期で非常に苦しい状況であるといったところをお伝えしたいと思います。それと、法の範囲を超えないっていう議論があったと思うんですが、最初に【部会長】（●●●●●●●●）の方からご紹介いただいたところで、上乗せ規制っていうのがあって、最低限の一律の基準を定めたに過ぎない場合には、上乗せする規制が認められるっていう話があったと思うんですが、先ほど言われた県の条例の中で、光害を規制するっていう部分が、今、軽井沢で問題になっています。で、他ではあんまり問題になってないです、実は。で、県の担当課の考えとしては、長野県全体に、例えば数値化をしたり、厳しいものにしたっていうニーズっていうのは、県の役割としてあるのかなっていうことがあって、地域の事情に合わせて、その地域の必要なものっていうのは地域で考えていく、もし条例ならば、条例っていうことじゃないかなっていうのが、県の担当課の姿勢になってい

ます。で、参考までに、県の光害の条例が、先ほど説明された以上にと申しますか、もう少し掘り下げて言うと、目的を阻害しない範囲で適切な対応をする、努めるものとするっていうことで、緩いと言いますか、通り抜けられる表現になっているっていうことをご紹介したいのが1つで、それともう1つ、条例で罰則を定めるって言った場合、自治体としては、罰則の定めがある場合には、規制をしたり、取り締まりをしたり、見廻りをしたり、場合によっては罰則の手続きをして警察と協力していくっていうことになると思うんですが、正直言って今そういう体制になってないと思います。そこをもし本気でやるのであれば、相当な体制の拡充とかが必要になるのかなっていう感覚があります。ちょっと分散して多岐にわたって喋っちゃってすいませんでした。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

意見をまとめれば、まだまだまちづくりの法体制が十分じゃないもんで、経過的な問題、経過措置みたいなのがありますよっていう。それで、私が申し上げたとおり、軽井沢はですね、日本のモデルになるようなものを作りたいですよ。そういうことで、全員で一致団結して良いものを作りたいと思っています。それから、あとは、地域の実情に応じてという、これはもう今の最近の流れですよ。軽井沢でもいろんな地域があるもんですから、地域の住民のニーズとかご意見を参照して一律にやるってことはなるべく避けた方が良いでしょう。体制については、条例化した場合、罰則があるもんですから、その面のチェックというのはかなり負担になりますよっていう、県のお立場もあるんでしょうから、なかなか監視体制、管理体制はかなりですね、難しいものがあるのかなという、そんなところで、ありがとうございました。よろしいですかね。

あと、他に何かございませんでしょうか。

【C委員】（●●●●●●●●●●）

ちょっと細かいところで3点ほど。この要綱の29ページのところに駐車場の話が出ていますが、これ何回か【事務局A】（●●●●●●●●●●）には苦言を申し上げたことがあるんですが、繁忙期になるとですね、駐車場の入庫待ちの車が路上駐車して全く道が動かなくなると。ひどい話が、八田別荘の前の、あそこからですね、表の駅に通じるような道までずらっと行列ができるような状況で、時々警察の方に来ていただくんですが、来ても、ちょっとそこで整理して、

それ以上何にも彼らも手出しができないんですね。それはバックグラウンドになるものが何にもないから。ぜひですね、ああいう駐車場の運営をされてる方にはですね、繁忙期にはきちっと前で整理をします。基本的には待ちやいけないはずなんでね、道路交通法上は。それを整理するというようなことをぜひ義務付けるような条例、難しければ要綱なんでしょうけども、そういうものを検討していただきたいということが1点。それから、その次のページですね、貸自転車業の話が出てますが、実はですね、自転車だけでなく、最近自動車にも同じようなことが起こっているんで、軽井沢駅前にはレンタカーの会社がありますので、そういうところにでもですね、指導をきちっとするようなことを定めていただきたい。事例をいくつか申し上げますと、外国人の方がレンタカーを借りて軽井沢町内を行ってですね、人の家の玄関先、敷地内にですね、無断で車を停めてどっか行っちゃうとかですね。ひどい方は、別荘の前に車を止めて、別荘の中に無断で入って行って写真を撮っているとかですね。そういう事例が多々あるので、外国人の方に知らないって言われたらそれもあれなんでしょうけども、自転車の方には色々交通法守れとかって書いてありますんでね、そういうのはぜひレンタカーの会社にも拡大していただきたいというのが1点。もう1つ、交通規制の問題で、最近紅葉で雲場池が大変混雑するということで、実は鳩山通りのところ、早速コーンを置いていただいて、この効果はかなりあったと思うんですが、六本辻一方通行にされて、入っていった人、その後どうするのかって、そこまで何も考えてないんですね、申し訳ない、町が。で、何が起こったかっていうと、六本辻から雲場池に入ってきますと、最初の十字路で左から右で、左行けば離山通りで、右行けば鹿島の森の方入っていきます。で、実は鹿島の森に行く手前のところに、右折してですね、鳩山通りに抜ける道があって、で、そこは石垣でですね、車1台しか通れないようなところなんで、しょっちゅう通っている人はもうぱっと見て待ちますんで、ほぼ問題なくすれ違えるんですが、全く知らない人があそこに入ってきますんで、あそこでもう正面ぶち当たって、にっちもさっちもいかなくて、今年何回もそんな状況になっていました。で、せっかく六本辻の道、一方通行にするんだったら、その後のこともぜひ考えてほしい。あそこの石垣のある下り坂は一方通行にすれば問題ないんですね、上から下だけにしちゃえば。あんなところ一方通行にしちゃえば良いと思うので、それはぜひですね、局所的に考えるだけじゃなくて、周りの流れをよく考えてですね、規制をしてい

ただきたいというお願いがございます。

【部会長】（●●●●●●●●）

私も、今日、町を見ておっしゃるとおりだと思いました。結構外国人が来ていますよね。で、2人乗りの自転車で走り回っているって、そんな感じがしました。ありがとうございました。

【事務局 A】（●●●●●●●●）

入庫待ちの関係どうするのかっていうのと、六本辻の関係は担当課に言っておきますので。

今年、鳩山通りにコーンを置いていますが、私が言う前にやるって言ってたんで。あと、貸自転車ですが、風俗に関する要綱に規定されていますけども、全体を見ると、風俗に関することが書いてあるのに、なぜかこの貸自転車業だけ入っている、これはちょっと違和感がないかということで、風俗の関する要綱を見直しています。貸自転車業だけ届けるのはおかしいよね、実際は手続条例に基づいて各種事業所が手続します。なぜか風俗に関する要綱の中に貸自転車の規定があって、過去何かがあって多分残したと思うんですけど、過去の経過調べてもなかなかないので、全体を見るとおかしいよねってことで、要綱の中からは削る方向で、整理しよう。この部分のご理解をいただければと思います。

【部会長】（●●●●●●●●）

順番に可能な範囲内でご意見を聞きたい。

【G 委員】（●●●●●●●●）いかがでしょうか。

【G 委員】（●●●●●●●●）

部会長から指名をいただいたのでありがたく。1つだけお願いしたいんですけども、20ページですね。駐車場の関係なんですけども、現在は同等以上ということなんですけども、今度は客室数の2分の1を満たせば良いということで、緑を大切にすることから考えているんですけども、逆にマンション規制に逆行するんじゃないか。マンションを作る側とすると、規制が緩和されるようで、ちょっと心配なところがあります。

その辺いかがでしょうか。

【事務局 A】（●●●●●●●●）

20ページですけど、これは宿泊施設なので、マンションとは別です。マンションは今まで通り部屋数分です。これは簡単に言うとホテル関係の規制で必要な駐車場を設けるために広い土地を駐車場のために伐採するのはいかななものかっていう発想のもとに、ホテルは逆に車で来ないでもらって、その分ホテルの敷地面積を小さくして、緑をたくさん取って、車で来なければ、CO₂削減に繋がりますので。これについても、またご意見いただければ。自然環境を守る観点で考えた案となります。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

【H委員】（●●●●●●●●●●）はいかがでしょうか。

【H委員】（●●●●●●●●●●）

21ページの樹木の世代更新のところですけども、町の方からご説明があったように、世代更新の意義っていうのは、私の家の近所でも倒木しているような不健全な状態で、樹木が倒れてしまうようなことも見られますし、適宜木を入れ替えていくことの必要性はわかるんですけども、この文章を読むと、樹高が10mを超える健全な樹木は原則保存するっていうことと、大型化した樹木の世代更新を積極的に行うっていうところがですね、背景となる意図はわかるんですけども、結局、どんどん大きな木は切って良いのかっていうような感じですね、世代更新のために切ったんですって形で、どんどん切られてしまうっていうのも困るなっていうのと、大きな木を切った後に加えるっていうところはすごく評価できると思うんですけども、全部切る必要はもちろんないわけで、どの程度切るのかとか、もうちょっと具体的にイメージしやすいっていうんですか、なんか両論併記みたいな感じで、ややメッセージ性がちょっと混乱している感じがするので、全体的には賛成なんですけど、表現を工夫していただけたらという印象を持ちました。以上です。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

町と私どもとしては皆様のご意見を頂戴して、文章練ってみます。ありがとうございました。

【I委員】（●●●●●●●●●●）いかがでしょうか。

【I委員】（●●●●●●●●●●）

自分の中でも、まだ要綱と条例の整理がついていない部分がある

んですけれども、それは自分自身で勉強しなきゃいけないなっていうのがありまして、条例化していくっていう気持ちでこの会議に臨んでいる部分もあるんですが、皆さんと相談して進めていきたいなと思ってますし、1つ1つの項目に関しては賛成の部分もありますし、ちょっと疑問に思う分もあるんですが、別途ご報告できればなと思っています。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

なかなか条例と要綱の違いというのは、普通の弁護士さんでもわからない人は結構いるんです。

【J委員】（●●●●●●●●●●）いかがでしょうか。

【J委員】（●●●●●●●●●●）

私も専門的なことがよくわからなくて、こういう会議に出させていただいて、色々勉強させていただきたいと思っているところなんですけれども、それぞれの細かいことと言えば、今年に関しては、交通渋滞とかそういうことは結構話題にもなっていましたし、ただ、その時々で状況が変わっていくのかなっていうのもあると思いますので、住民とか別荘所有者とかが結構被害を受けることが多いのかなと思いますので、その時々でまた考えていただければ良いのかなって思います。また勉強させていただきます。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

【K委員】（●●●●●●●●●●）いかがでしょうか。

【K委員】（●●●●●●●●●●）

樹木のことなんですけども、言葉では周辺の植生に合うものって書かれているんですけども、私から見たら明らかに違うものがたくさん植えられていると思うんです。それとか、同じカエデでも、軽井沢のものじゃない、要は国内外来種ですよ。他から持ち込んでいる植物がすごくたくさんあると思うんですよ。そういうところ、やっぱりしっかり見ていけへんかったら、同じような緑やねんけども、全然違うものになってしまう。そういうところはちょっと懸念しています。それと、チェック項目が全くそういうところではないと思うんですが、どういう風に動いているんでしょうか。

【事務局A】（●●●●●●●●●●）

【K委員】（●●●●●●●●●●）の言われるとおりの部分があって、4月から植生学の専門委員も入れまして、それで、助言もいただいで、今までは伐採計画が出てきてドウダンツツジならいいよって簡単だったんですけども、植生学専門家によると、やっぱそれは違って、土も改善しなきゃいけないですし、その地域にあった植生を守んなきゃいけないって、それはもう大切なことだっていう、私たちが改めて認識した部分で、来年度からレッドデータブック策定を進めていきますし、樹木の植生ガイドライン的なものをつくることを考えていますので、その中で軽井沢に合ったものはこういうものですよっていうのを示していければと思っています。今後は要綱見直しとともにそういった他の部分も進めていきますので、長い目で見ていただければと思います。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

どうもありがとうございました。【L委員】（●●●●●●●●●●）
なにかご意見があれば。よろしいですかね。それから【M委員】（●●●●●●●●●●）
なにかご意見があれば。

【M委員】（●●●●●●●●●●）

先ほど樹木の話が出ましたが、そちらの方は若干得意ですので申し上げさせていただきます。敷地内における樹木の世代更新は大切なことだと思うんですが、危険木と呼ばれる対象ですね。これってすごい難しいんです。人の家に危険を与えるのか、自分の家に被害を与えるのか。ここら辺の山で、元々植えられていた唐松という木があります。戦後植えられて、もう20mを超えて、30m近くになっている木があります。その木々について、今の話じゃないですけど、世代更新ですから切りますかって話をした時に、何のために切るのか、何に危険があるのか、そういったところが出てくると、やはりもう年代的に経っているので、中が腐ってきたりとか、そういった問題が出てくるかと思います。そういったところの中で、樹木の世代更新の条例とか、要綱に入れる中ではどういった対策とか、皆さんをお願いしなくちゃいけない部分だとか、今補助の話も出たと思いますけど、そういったところも、本当に要綱に入れるとすれば考えておかないといけない部分を実際出てくるかと思いますので、色々検討をお願いしたいと思います。以上です。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

ありがとうございました。

【N委員】（●●●●●●●●）ご意見があれば。

【N委員】（●●●●●●●●）

改正概要について目を通させていただいたんですけど、私あんまり専門ではなくて、普段水道業で色々やっていますけども、建築の詳しい内容とかがよくわからないんですけども、見た限り、赤字で書いてある改正案いいんじゃないかなと思ひまして。特にここだという指摘は私からはないですね。一度とにかくみんなで意見を出し合って、私も意見あればその時申し上げたいと思ひます。今のところはそんなところですよ。

【部会長】（●●●●●●●●）

また、お知恵を拝借したいと思ひます。よろしくお願ひします。

【O委員】（●●●●●●●●）いかがでしょうか。

【O委員】（●●●●●●●●）

私の方は旅館とか宿泊業のところがあると思ひんですけど、今後その辺はぜひとも環境課さんと相談して、意見を出させていただければと思ひますので、よろしくお願ひします。

【部会長】（●●●●●●●●）

よろしくお願ひいたします。

【P委員】（●●●●●●●●）いかがでしょうか。

【P委員】（●●●●●●●●）

3つほどあるんですけど、いいですか。14ページにありました3方道路のところ、公共事業に提供したことによって2方道路になったっていうところもあるんですけど。この辺りも緩和の対象にさせていただければと思ひております。国道と新幹線ですとかああいったところがですね。あと、マンションの規制で、ここにいらっしゃる方は赤字になったところで賛成の方多いんですけど、私からしますとなかなか強烈だなというところですよ。一戸あたりの平米がですね、150から300、2倍になるということは、なかなか財産権の問題からしても地主さんからしても、これは大変なところだなというところがあります。また、建物の後退距離の緩和がなくなりましたけれども、私たち住民からすると、マンションだけではなくてアパートも

集合住宅に入るわけですね。で、緩和措置がなくなるとですね、アパートに戸数が入らないと。そうすると、何が起こるかっていうと、家賃が跳ね上がるんです。建築資材に加えて家賃が跳ね上がるっていうのは、目に見えているので、ぜひ検討の段階で、マンションとアパートを集合住宅で一括にしないで、住民が住むアパートというところで考えていただきたいところです。最後になりますが、24ページ、県の方がいらっしゃるのでお伺いしたい。今まで宅内処理、敷地内処理をしていた汚水のところですね、これは原則として河川等へ放流すると、長野県の規定に合わせるっていうところです。第1回目の会議で、町の職員の方から上がってきた意見の資料には、実際に河川側溝に隣接しているケースは稀であるという認識を町の方では持っているという意見が上がってきていました。なので、そっくり変えてしまうというよりは、逆に言うと、河川側溝に隣接している場合は放流することができるという文言の方が現実的ではないかと思っております。私どもが購入する方に説明する時に、原則河川放流ですっていう話をする、河川がないんですけどっていう話に必ずなるんですね。なんで、隣接している場合は放流することができるって記載の方が要綱の順守には繋がるような気がするんです。その辺、県の方の見解を伺いたいなと思っております。以上です。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

【Q委員】（●●●●●●●●●●）いかがでしょうか。

【Q委員】（●●●●●●●●●●）

夏期工事の自粛期間ですが、私たち建設業者は自分たちの申し出で夏期工事の自粛をしていて、それを町が皆さんに知らせていると思ったんですが、住民の方々は、これは町の決まりで夏期工事ができていないと思い込んでいます。町の宣伝が悪すぎる。しかもですね、緊急工事だからと町に電話しても、工事をやっているとお叱りを受けます。町の職員がいらっしゃると、工事中止っていう、大きな声で怒鳴ります。そういう事例がありました。我々建設業者が自ら行っている自粛をですね。しかも、電話をした人のところに謝罪もできない。それは教えられないと言われる。そこは明確にさせていただきたい。我々も生活がかかっているんですよ。しかも、7月25日から8月31日まで、非常に長い。従業員はどうするんだっていうことになります。むしろ、こんなの10日ぐらいでいい。我々だって

好き好んで騒音を出しているわけじゃないんですよ。必要を持ってやっているんです。私は、これについてですね、改正でもこういう数字が出てますがね、これは絶対反対です。これは縮小していくべき方向の時代だと思いますよ。あとは文書でお届けいたします。以上です。

【部会長】（●●●●●●●●）

どうもありがとうございました。

最後【R委員】（●●●●●●●●）いかがでしょうか。

【R委員】（●●●●●●●●）

3ページの公園緑地の件なんですけど、公園緑地の3パーセントっていうのをなくすっていうことになるわけですね。大規模開発で別荘分譲した場合に、例えばうちの方だと400区画ぐらいあって、そこに今200軒、300軒の別荘が建っているんですけど、別荘の寄り合いをする場所がないんですね。南原の別荘地では、別荘地内にコミュニティーセンターみたいなものがあるとお聞きしていますので、公園緑地という形で残すかどうかは別として、大規模な別荘分譲の場合には公共的なコミュニティの場所になるようなところを確保しなければいけないっていうのを作っても良いように思うんですね。で、やっぱりこれからの時代は、いろんな人が面と向かってお話をしたり交流したりするところが、別荘の価値の1つで、異業種の人やいつも会わない人が軽井沢に来ればお互いに仲良くお茶会ができるってというような、そういうのが元々の別荘の良いところだったと思うので、何らかの形でそういう公共的な部分を保全して残していくようなことを、ぜひこれからは、そういうような内容も要綱の中に入れていただければと思います。以上です。

【事務局A】（●●●●●●●●）

3ページの部分なんですけど、町の考えは都市計画法の開発に該当しない場合は、根拠になるものがないので削除しますということです。都市計画の開発だとか大規模開発にかかる場合は、公園緑地を設けることになります。

【部会長】（●●●●●●●●）

後でご意見をメールで送っていただければ、検討結果をお伝えして、また再度議論したいと思います。

【事務局 A】（●●●●●●●●）

ご意見のいただき方ですけども、【部会長】（●●●●●●●●●●）と相談しながら、意見様式を作って、皆さんに意見を出していただきます。この部分は賛成って部分があると思いますし、逆にこれについてはこういうもんじゃないっていう意見もあると思います。そうした意見を町の方でまとめて、皆さんでキャッチボールをしながらやりたいと思っていますので、お手数をかけるような形ですけども、皆さん集まってっていうとなかなか日程調整も大変なので、今の時代、メールがありますので。法律的な部分は【部会長】（●●●●●●●●●●）に相談しながら議論を積み重ねていきたいと思っています。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

事務局、何かありますか。

【事務局 B】（●●●●●●●●●●）

先ほど【P 委員】（●●●●●●●●●●）からお話のあった浄化槽の放流水の件に関するご回答が伺えてなかったので、お願いします。

【F 委員】（●●●●●●●●●●）

この点は正確な情報が必要です。また、軽井沢が検査率が低いとか特殊な要因もあると思いますので、改めてご説明したいと思います。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

若干時間がオーバーしましたけれども、非常に貴重なご意見を頂戴して、私も勉強になりました。町の内部で必ず検討しますから、それ以外のご意見があれば、環境課の方に決まった書式でメールかなんかでご意見頂戴すると思います。その時はよろしく願いいたします。

【D 委員】（●●●●●●●●●●）

今後のタイムラインについてお伺いしたい。また、意見をまとめていくためにも、軽井沢町としてのまちづくり、景観に関しての共通の認識を具体的に書面としてまとめていくことが必要ではないかと思っています。これは、まちづくり基本計画に繋がる部分で、春先

にかけて整理されていきながら議論をする必要があるかと思いますが、その辺はいかがでしょうか。

【事務局 A】（●●●●●●●●）

第 1 回の会議でフェーズ 1・フェーズ 2 ってお示ししましたが、あれは私たちの構想ですが、今後意見交換をやっていくと、皆さんこの案で良いんじゃないかっていうものと、もっと議論しなきゃいけないものと、段々色分けされていくと思いますので、合意が得られたものからまず改正していく。で、残ったものはどんどん議論していくっていう形になりますので、当初の構想のままではいかないなと事務局サイドでは思っております。強引に推し進める手法は取りませんが、できれば早く改正したいものはいくつもあるんですけども、皆さんの合意が得られたものから随時改正していきます。今回改正して終わりじゃなくて、改正したものをまた改正しなきゃいけない、そうした時代の流れがあると思っておりますので、この会議はずっと続くと思っております。

【部会長】（●●●●●●●●●●）

よろしいですか。では、事務局にお返しします。

5. 閉 会

【事務局 A】（●●●●●●●●）

議事進行、大変ありがとうございました。

以上をもちまして、終了させていただきます。長時間にわたり、皆様、大変ありがとうございました。