

28 軽議第 180 号  
平成 28 年 12 月 16 日

軽井沢町長 藤 卷 進 殿

軽井沢町議会  
議長 内 堀 次 雄

### 軽井沢駅前再開発に関わる提言書

軽井沢駅の周辺においては、南口ではアウトレットモールの開業以降増床が繰り返されており、多くの人々を惹きつけています。

その一方で、北口はかつてほどの人の流れが見られなくなり、これには地元をはじめとした住民からも先行きを心配する声がきこえておりました。

ところが、ここ数年、複数の民間企業による駅周辺開発計画が繰り返し提案されるようになってきました。

また平成 26 年 12 月のグランドデザイン発表を始まりとして、地域住民を巻き込んだ 22 世紀風土フォーラムによる「軽井沢駅北口ステーションフロント構想」プロジェクトチームも立ち上がり、駅周辺整備についての議論も活発化しております。

軽井沢駅周辺は、軽井沢町だけにとどまらず、長野県の東の玄関口としても、そのイメージを決定づけるたいへん重要な役割を担っております。しかしながら民間業者による経済の論理だけで開発がすすんでいくことになると、当町の保健休養地としての特性や歴史ある上質な避暑地としての静穏さ、町民と別荘住民が長年協力して培ってきたブランド力が損なわれてしまうのではないかという危惧を禁じ得ません。

なかでも来軽者の心象を決定づける重要なエリアとして、現在は使われていない、駅東側のしなの鉄道の線路跡地があります。ここには、訪れる方にとって日常から非日常へスイッチが切り替わる、軽井沢らしい装置が望ましく、たとえば「トンネルを抜けると豊かな緑の広がる公園だった」という第一印象を与えることが、町全体にとっても大切なことであると考えます。

そこで町当局におかれましては、町の意志が反映される使われ方が担保できるという意味も含め、当該線路跡地を取得し、広々とした空間をもつ「公園」として整備されますことを議会からの提言として提出致します。

(総務常任委員会所管事務調査)

## 軽井沢駅前再開発について

総務常任委員会

委員長 佐藤敏明

- ①駅前再開発の町側の見解とこれまでの経緯…………… P 2
- ②委員会活動の経過…………… P 6
- ③しなの鉄道の見解と土地所有状況…………… P 8

## ①駅前再開発の町側の見解とこれまでの経緯（議会議事録より）

○平成17年12月 経済常任委員会

アゴラ・デベロップメントグループ（株）が鉄道遊休地買収仮契約。しなの鉄道から町に協議があった。  
（中島助役）

○平成18年3月会議 碓氷・軽井沢間の鉄路復活を望む中、しなの鉄道側に、鉄路を1線だけは残すよう要望、返答あり。アゴラ・デベロップメントグループ（株）については、イメージ図だけの基準や13メートルの高さも認められない。素々案の段階で住民説明をと条件つけた。行政側は、基準に合っていれば了承せざるを得ないが、大規模小売店舗立地法に則って地域説明が必要。町は住民の意見聞き調整し決定していく。この図面では町的要綱・要領あるので受け取れない。（佐藤雅義町長）

○平成19年2月 佐藤町長・内堀議長・企画課長で当時のしなの鉄道、井上社長に用地譲渡の要望に行く。井上社長から、「軽井沢町の意向は承知しました」とのこと。

○平成19年6月会議 「軽井沢駅に隣接する大型商業施設の現計画に反対する決議」を議会に提出。  
発議者；内堀次雄議員 （決議）

6月15日に地元新軽井沢と旧軽井沢より町に複合施設建設反対の陳情があり、議会も現段階での計画は到底容認出来ないと決議したことを町も重く受けとめ対応していきたい。（佐藤雅義町長）

○平成19年6月会議 町長が作る前に住民の意見を反映したものを持ってくるように言った為、現在業者が自主的に説明会を行っている。町長が、12月会議で買収を含め検討する旨発言あり。しなの鉄道に行き話をしてきているが、しなの鉄道は、現在の業者と仮契約中であり独占交渉権を設定してあるので、町の交渉には応じら

れないとのこと。線路敷を残すか土地を信託方式にと。

行政としては、単純に賛成反対の意思表示は、難しい地域。もう少し状況みて住民の意向を踏まえ最終的判断をしていきたい。(中島副町長)

○平成20年3月会議

横川―軽井沢間、11.6キロが群馬県側。軽井沢は650メートル。それが一緒になって主導的にやるというのは無理。向こうの90数%の土地所有者の方で上がってこなければ、軽井沢だけで幾ら騒いでもできない。そんな意味で安中の岡田市長と私は何回も会っている。その中で復活するような形になって行けば、是非、協力してくれということはあるが、軽井沢が主導権を取れるわけでもなく、負担金半分出すから是非やってくれとは、簡単には言えない。住民、観光客、別荘客からは、若葉の頃復活してほしいという声はある。(佐藤雅義町長)

○平成20年9月会議

アゴラ・デベロップメントグループからアーバン・グローバルインベストメントへ。親会社のアーバンコーポレーションが8月13日に東京地方裁判所に民事再生法の適用を申請し、同日受理された。8月19日に事業計画者である会社から、「子会社であるが、独立した企業であり、資金繰りについても当面問題ないことから今後も計画を進めて行きたい。」との説明あった。現在もしなの鉄道と不動産会社との仮契約書が継続されている。町としては動向を見て対応していくが、計画用地全体の買収は考えていない。

(生活環境課長)

そんなに慌てなくても、あの土地をしなの鉄道が販売することはしないと考えることから、今のところは買収を考えていない。中軽井沢のまちづくり交付金事業での中軽井沢駅周辺整備を最優先にしたい。

(佐藤雅義町長)

○平成20年9月会議 総務常任委員会

本社に行つての佐藤町長、内堀議長、企画課長で

の要望について、アゴラ・デベロップメントグループがだめになったら、町の方へということは伝えてあるので、この意見はまだ継続している。

(佐藤雅義町長)

○平成25年9月会議

今年7月に藤井社長が藤巻町長の所へ面会。軽井沢駅北口東側土地については「直ぐ売却するという話や当社の計画も現在ないが、軽井沢町の懸念も十分理解しているので何かあった際は、町の意向を重視する。」との話があり。開発計画があった際は、しなの鉄道側にレールを残す計画でなければ町は承諾できない旨伝えてあるので、今後も話し合います。

今後、都市デザインに沿った土地利用方法の検討を行い、町民の皆様がその計画ならば、高額な買い物ではあるが、土地を購入して進めるべきだと言うことになれば、他の事業を先送りしてでも町で購入することもできるのではと思っている。

(依田企画課長)

○平成27年6月会議

総務常任委員会

しなの鉄道とすれば、軽井沢町の意向というものを尊重したいというようなことがあるわけで、三重県の業者(アクア)が開発をどうかではなく、あの土地をどのような形で活用していくか、町にとって良いのかということ少しいろいろ議論して見ようかということで、しなの鉄道とはしている。それが、イコール町が買うとか、町が借りるとかというような段階ではなく、まったく話はその中に入っていない。

あの場所は、軽井沢町の玄関口でもあるということで、単に商業施設をつくるのがどうなのか、ということもある。それも一つの選択肢なのかもしれないが、それが良いのか悪いのかは、しなの鉄道側も言っていないし、町側もまったくニュートラルな感じである。(藤巻町長)

## ◎時系列

- しなの鉄道とアゴラ・デベロップメントグループ(株)が仮契約(独占交渉権を握る)
- 平成19年2月 佐藤雅義町長当選直後、内堀議長、企画課長と共にしなの鉄道の井上社長に直接要望に行く。
- 平成19年6月15日 新軽井沢区・旧軽井沢区から複合施設建設反対の陳情が町へ届けられる。
- 平成19年6月19日 議会発議で複合施設建設反対の決議(発議者;内堀次雄)
- 平成20年8月13日 アゴラ・デベロップメントグループ(株)から事業を引き継いだアーバン・グローバルインベスメントへ。親会社である、アーバンコーポレーションが民事再生法適用、受理される。
- 平成26年10月16日 アクア・イグニスからの計画が町民へ示される。新軽井沢区にて町民説明会が開かれる。  
平成28年夏オープンを目指して動いていたが、いつの間にか動きがにぶる形になり現在に至る。

## ②委員会活動の経過

- 平成27年8月17日 所管事務調査の方向性を「教育」「防災」「駅前再開発」に決める。
- 平成27年9月16日 「軽井沢駅前再開発」の事が議題にのぼり、動向を探ることに。視察、まちづくりを語る会などを経て所管事務調査としてテーマを絞り、最終的に町へ提言書として提出する政策テーマを委員全員で検討していく事を確認。  
委員会後、南原の民有地に造られたナチュラルガーデンを視察。
- 平成27年12月15日 視察も踏まえ、所管事務調査を「特色ある教育」「防災」「駅前再開発」の3点に絞り込む。
- 平成28年4月19日 「駅前再開発」のその後の経過報告、駅北口の民間企業による建設について情報交換をする。
- 平成28年6月14日 「駅前再開発」のその後の経過報告、駅北口にできるワインポータルショップについて情報交換をする。
- 平成28年8月12日 「駅前再開発」については、町も22世紀風土フォーラムなどに意見を求める動きがあるものの、具体的になっていないこともあり、その間に、駅前北口の東急リゾートやアクアの動きや、ワインポータルショップなどの進出により、今後さらに活発化してくるのではないかとの意見が出た。又筑波大学の研究所が動いているとの話もあり、アクアも頓挫したわけではない中で、しなの鉄道の所有地がどうなるのか心配との意見あり。民間所有になった場合以前取得に乗り出していた企業が実際に倒産。こういったことも危惧され、又約1キロにも及ぶ铁路の有効利用を考えた時に虫食い状態では困ることもあり、現状のままでは、荒廃した铁路が続き長野県の東の玄関口である軽井沢

駅の構内にこのような遺物が存在していて良いのか、町へ提言書として、早急に公園として取得するよう提出すべきであるという意見が数多く出た。次回の委員会で提言書案を作成し9月会議全協に諮るべきであるとの意見が大多数であり、委員会として決した。

平成28年9月20日 「軽井沢駅前再開発に関わる意見書」案を全委員で検討、修正。10月11日に最終チェックすることに。しなの鉄道所有地の図面確認。

平成28年10月11日 「軽井沢駅前再開発について」の提言書のチェック、訂正。追加箇所を加え正式な提言書を10月12日の全協へ提出し意見を聞くことに。

平成28年10月12日 全協に提出。委員会で再度検討することに。

平成28年10月31日 しなの鉄道、長澤経営企画課長の案内で、しなの鉄道所有地の現地視察。距離を計器で計測、図面と照合し正確な所有地を確認。写真撮影、テープ記録も取り、しなの鉄道の考えを聞く。アンケート、各種団体との懇談会も検討したが、案件の性質が違うことから、実施しないことに委員会の総意として決めた。

平成28年11月15日 最終提言に向け、委員会で協議検討。

平成28年12月 9日 提言書及び説明資料を委員会で確認。

平成28年12月13日 提言書及び説明資料を委員会で最終確認。



### ③しなの鉄道の見解と土地所有状況

(平成 28 年 10 月 31 日現地視察時、しなの鉄道長澤経営企画課長より聞き取り)

#### 【しなの鉄道の見解】

収益面から土地を非常に有効な財産だと捉えており、現社長の方針としては売るよりは土地を貸して収益を得たいと考えているため、売却するつもりはない。

現在、土地を一部ホテルに駐車場として貸し収益を上げている。しかし、虫食いのように貸すというよりも、北口全体の構想の中で活用をして頂ければと感じている。

公園という案もあるが、公園だけ造っても経費がかかり、収益も上がらない。公園スペースやショッピングゾーン等があるなど、北口全体の回遊性や集客に資するような位置付けで活用して頂ければと感じている。

#### 【土地の所有状況】

川や踏み切りで連続した土地にはなっていないが、新幹線の開業に伴い、平成 9 年に筆数 13 筆、24,664 m<sup>2</sup>をしなの鉄道が買い取り、現在所有している。

課税上の評価額とすれば 7,000 万円強という値段は付いているが、あくまで評価額である。事業用地というのは、どう利用するかによって価値が変わるため一概には言えないが、平成 19 年に売却をしようとした際、7 億 6,000 万円という値段が付いたと聞いている。

また、昔の架線・レール・枕木等の設備類の撤去費に全体で億単位の経費がかかると言われており、駅に近い土地には鉛・カドミウム・油等の有害物質があり、土壌改良に 1 億円程度かかるのではと聞いている。