

第9回(平成27年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:平成27年6月4日(木) 午前10時00分～11時00分

場所:ニセコ町役場 議員控室

出席委員:牧野会長、鎌田委員、荒木委員、竹内委員、三谷委員、関委員、高木委員

ニセコ町:(建設課)黒瀧課長、山崎都市計画係長、金澤主任

議事

報告第1号 都市計画区域内における申請件数及び内容について

●事務局

それでは、定刻になりましたので、始めさせていただきますと思います。

本日は、大変お忙しいところをご出席いただきまして、まことにありがとうございます。ただいま、委員7名のうち7名の方がおそろいです。定足数に達しておりますので、ただいまから、第9回ニセコ町都市計画審議会を開催させていただきます。

私は事務局を担当しております建設課長の黒瀧です。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の都市計画審議会をご案内のとおり、準都市計画及び特定用途制限地域並びに景観地区におけるここ1年間の申請件数や内容についてですので、よろしくお願いします。

最初に、お手元資料の確認をさせていただきます。本日は報告事項ですが、資料1, 2, 3, 4, 及び5として準都市計画区域図及び景観地区のパンフレットを用意しております。

それでは、会長よろしくお願いします。

●会長

それでは、早速、議事に入りますが、本日は報告事項のみとなっております。説明やご発言にあたりましては、要点を明確に、かつ簡潔に行っていただきますよう、ご協力をお願いします。

それでは、報告第1号「準都市計画区域内における申請件数及び内容」について事務局より説明をお願いします。

●事務局

私、建設課都市計画係長の山崎と申します。これより、本日の報告事項であります「準都市計画区域内における申請件数及び内容」について、別紙添付資料1から資料5を基に説明させていただきます。よろしくお願いします。

■まず、資料1の準都市計画区域内における申請箇所図について説明いたします。

◎この位置図は、平成26年5月31日から平成27年5月29日現在までの期間において申請のありました、準都市計画申請箇所(平成21年3月6日施行)及び景観地区申請箇所(平成21年7月1日施行)について、添付資料3の「平成26年度景観地区許可申請書台帳(開発行為)」番号A、B、及び「平成26年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」番号1から11までを丸印で、「平成27年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」番号1から番号2までを四角の印で、図面に示しております。

■それでは、資料2をご覧ください。ここでは、準都市計画区域内における建築確認申請の件数を示しております。

表の中では4色の色分がされています。そのうち、水色は、建築確認申請と景観認定申請の両方が許可済みです。また、無色は、ニセコ町に対して確認申請を提出せず、民間の確認期間に申請が出されたものです。

◎町と民間の確認機関とあわせて、平成26年度は6件、平成27年度は2件の申請がありました。

◎また、下の表のなかでは、用途別に件数を示しています。平成26年度、27年度あわせて住宅が5件、ホテルが2件、店舗が1件となっております。

以上、ご確認ください。

■次に、資料3をご覧ください。ここでは、景観地区内における認定申請の件数を示しております。

◎平成26年度、開発行為の許可申請の件数は2件、建築物の認定申請の件数は11件ありました。

次に、平成27年度、開発行為の許可申請の件数は0件、建築物の認定申請の件数は2件ありました。

まとめたものを「申請件数及び行為別件数」として表にしております。

さらに、いちばん下の表は、行為別の着工件数と完成件数を示しております。平成26年度の建築物は、11件着手し9件完成しております。また、開発行為は2件着手しております。

次に、平成27年の建築物は、1件着手しております。ご確認ください。

■次に「ニセコ町景観地区内における認定証及びパースの図面」について説明します。資料4をご覧ください。尚、資料5はルールの確認として添付しておりますので、合わせてご確認ください)

◎まず、平成26年度です。

◎最初に開発行為の計画許可証ですが、認定H26開更ー2号です。なお、位置につきましては、別紙図面「資料①」では、「OA」ですのでご参照ください

◎認定証は2枚ありますが、途中で(3工区の)遊歩道路肩等の変更があったため、新旧の

2枚があります。昨年の審議会で報告しましたH26開更一1号の、計画変更です。

◎敷地面積は、486,425.71㎡です。

開発面積は、486,425.71㎡です。緑地面積358,038.00㎡です。

緑化率73.61%です。

◎予定建築物の用途としては、複合レジュー施設です。

◎次に開発行為の計画許可証ですが、認定H26開更一3号です。なお、位置につきましては、別紙図面「資料①」では、「OB」ですのでご参照ください

◎認定証は2枚ありますが、途中で(5工区の)予定建築物棟数等の変更があったため、新旧の2枚があります。さきほどのH26開更一2号の、計画変更です。

◎敷地面積は、486,425.71㎡です。

開発面積は、486,425.71㎡です。緑地面積357,572.00㎡です。

緑化率73.51%です。

◎予定建築物の用途としては、複合レジュー施設です。

◎次に建築物の計画認定証ですが、認定番号「H26建築一5号」です。なお、位置につきましては、別紙図面「資料①」では、「①」ですのでご参照ください。

◎建築用途は、店舗です。木造一部鉄筋コンクリート造で、地上2階地下1階建ての外壁の様式替え(色彩の変更)です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩は、N3(灰色)です。

屋根の色彩は、N1(濃い灰色)です。

◎ルール上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号「H26建更一1号」です。別紙図面「資料①」では「②」です。

◎認定証は2枚ありますが、途中で敷地面積の変更があったため、新旧の2枚があります。昨年の都市計画審議会で報告しましたH26建築一1号の、計画変更です。

◎建築用途は、住宅です。木造2階建ての新築です。

◎敷地面積は、873.17㎡です。

建築面積は、156.75㎡です。建ぺい率は17.95%です。延べ床面積は、194.53㎡です。容積率22.27%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩7.5YR5/6(茶色)、N7.5(灰色)です。

屋根の色彩は2.5G3/4(緑色)です。

屋根の形状は、逆腰折れ屋根と切妻屋根です。

建築設備等は灯油タンクがあります。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ8.862mです。

◎壁面の後退位置について、隣地境界からの離れ3.0mセットバックしています。ルール

上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号H26建築－6号です。別紙図面「資料①」では「③」です。

◎建築用途は、ホテル・旅館です。鉄骨造地上2階建ての新築です。

◎敷地面積は、1,677.86㎡です。

建築面積は、770.65㎡です。建ぺい率は45.93%です。延べ床面積は、999.69㎡です。容積率59.58%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩7.5YR3/4(茶色)、10Y8/1(ベージュ)、10YR3/3(濃い茶色)、10YR9/1(薄いベージュ)、10YR6/2(濃いベージュ)、N7.5(灰色)です。

屋根の色彩は、N8(灰色)です。

屋根の形状は、陸屋根です。

建築設備等は、キュービクル、ボイラー、貯湯タンク、灯油タンク、浄化槽設備があります。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ9.961mです。

◎壁面の後退位置について、道道・町道からの離れ6.42m、隣地境界からの離れ3.711mです。ルール上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号H26建築－7号です。別紙図面「資料①」では「④」です。

◎建築用途は、住宅です。木造2階建ての新築です。

◎敷地面積は、660.73㎡です。

建築面積は、52.15㎡です。建ぺい率は7.89%です。延べ床面積は、88.81㎡です。容積率13.44%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩5YR2/1(茶色)です。

屋根の色彩は、2.5G3/4(緑色)です。

屋根の形状は、片流れ屋根です。

建築設備等は、灯油タンク、浄化槽設備、ガスボンベがあります。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ9.86mです。

◎壁面の後退位置について、道道・町道からの離れ5.4m、隣地境界からの離れ3.4mです。ルール上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号「H26建更－2号」です。別紙図面「資料①」では「⑤」です。

◎認定証は2枚ありますが、途中で建築面積等の変更があったため、新旧の2枚があります。昨年の都市計画審議会で報告しましたH25建築－2号の、計画変更です。

◎建築用途は、物販・飲食です。鉄筋コンクリート造・地上2階地下1階建ての新築です。

◎敷地面積は、32,991.96㎡です。

建築面積は、1,722.07㎡です。建ぺい率は5.22%です。延べ床面積は、1829.64㎡です。容積率5.55%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩N2(濃い灰色)、N8(灰色)、2.5Y3/1(濃い茶色)、2.5Y7/4(薄いベージュ)、2.5Y7/6(薄いベージュ)、7.5Y7/6(ベージュ)、5YR3/3(茶色)、10YR2/1(濃い茶色)です。

屋根の色彩は、3.2PB2.3/0.2(濃い灰色)、1.4YR2.5/0.9(濃い灰色)です。

屋根の形状は、切妻屋根、寄棟屋根です。

建築設備等は、LPGボンベ庫・灯油タンクがあります。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ9.235mです。

◎壁面の後退位置について、隣地境界からの離れ18.72mです。ルール上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号「H26建築－8号」です。別紙図面「資料①」では「⑥」です。

◎建築用途は、住宅です。木造一部鉄筋コンクリート造・2階建ての外壁の変更です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩(変更箇所のみ)3.7R3.1/4.3(赤色)です。

◎ルール上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号「H26建築－9号」です。別紙図面「資料①」では「⑦」です。

◎建築用途は、住宅です。木造一部鉄筋コンクリート造・地上2階地下1階建ての増築です。

◎敷地面積は、1,807.00㎡です。

建築面積は、162.30㎡です。建ぺい率は8.98%です。延べ床面積は、326.26㎡です。容積率18.05%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩2.5YR2/2(茶色)、7.5P6/1(灰色)です。

屋根の色彩は、5BG4/1(灰色)です。

屋根の形状は、片流れ屋根、切妻屋根です。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ9.88mです。

◎壁面の後退位置について、道道・町道からの離れ8.60m、隣地境界からの離れ5.00mです。ルール上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号「H26建築－10号」です。別紙図面「資料①」では「⑧」です。

◎建築用途は、住宅です。鉄筋コンクリート造・地上2階地下1階建ての新築です。

◎敷地面積は、1,244.52㎡です。

建築面積は、138.53㎡です。建ぺい率は11.13%です。延べ床面積は、233.88㎡です。容積率18.79%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩N7.5(灰色)、N2.0(濃い灰色)です。

屋根の形状は、陸屋根です。

建築設備等は、灯油タンクがあります。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ8.47mです。

◎壁面の後退位置について、隣地境界からの離れ3.217mです。ルール上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号「H26建更-3号」です。別紙図面「資料①」では「⑨」です。

◎認定証は2枚ありますが、途中で用途等の変更があったため、新旧の2枚があります。さきほど報告しましたH26建築-9号の、計画変更です。

◎建築用途は、ペンションです。木造一部鉄筋コンクリート造・地上2階地下1階建ての増築です。

◎敷地面積は、1,807.00㎡です。

建築面積は、165.61㎡です。建ぺい率は9.16%です。延べ床面積は、322.95㎡です。容積率17.87%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩3.5YR8.9/0.9(ベージュ)、7.5P6/1(灰色)です。

屋根の色彩は、5BG4/1(灰色)です。

屋根の形状は、片流れ屋根、切妻屋根です。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ9.88mです。

◎壁面の後退位置について、道道・町道からの離れ8.60m、隣地境界からの離れ5.00mです。ルール上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号「H26建更-4号」です。別紙図面「資料①」では「⑩」です。

◎認定証は2枚ありますが、途中で色彩の変更があったため、新旧の2枚があります。昨年の都市計画審議会で報告しましたH26建築-3号の、計画変更です。

◎建築用途は、ホテルです。鉄筋コンクリート造・地上2階建ての新築です。

◎敷地面積は、1,349.46㎡です。

建築面積は、605.62㎡です。建ぺい率は44.88%です。延べ床面積は、999.46㎡です。容積率66.71%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩7.5YR5/3(茶色)、10YR8.5/0.5(薄いベージュ)、5YR6/3(ベージュ)、10YR2/1(濃い茶色)、2.5Y7/2(薄い茶色)、10YR7/0.5(灰色)です。

屋根の色彩は5YR3／3(濃い茶色)です。

屋根の形状は、差し掛け屋根です。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ12.14mです。

◎壁面の後退位置について、隣地境界線からの離れ3.020mです。ルール上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号「H26建更－5号」です。別紙図面「資料①」では「⑪」です。

◎認定証は2枚ありますが、途中で色彩の変更があったため、新旧の2枚があります。昨年の都市計画審議会で報告しましたH26建築－4号の、計画変更です。

◎建築用途は、ホテルです。鉄筋コンクリート造・地上2階建ての新築です。

◎敷地面積は、1,450.85㎡です。

建築面積は、605.62㎡です。建ぺい率は41.74%です。延べ床面積は、999.46㎡です。容積率62.05%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩7.5YR5／3(茶色)、10YR8.5／0.5(薄いベージュ)、5YR6／3(ベージュ)、10YR2／1(濃い茶色)、2.5Y7／2(薄い茶色)、10YR7／0.5(灰色)です。

屋根の色彩は5YR3／3(濃い茶色)です。

屋根の形状は、差し掛け屋根です。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ12.17mです。

◎壁面の後退位置について、隣地境界線からの離れ3.100mです。ルール上問題なく認定しております。

◎次に平成27年度です。

◎最初に建築物の計画認定証ですが、認定番号H27建築－1号です。別紙図面「資料①」では「1」です。

◎建築用途は、住宅です。木造2階建ての新築です。

◎敷地面積は、1,131.00㎡です。

建築面積は、149.48㎡です。建ぺい率は13.21%です。延べ床面積は、167.27㎡です。容積率14.79%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩は5Y9／0.5(クリーム色)とN2(濃い灰色)、N6(灰色)です。

屋根の色彩はN2(濃い灰色)です。屋根の形状は、陸屋根です。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ7.25mです。

◎壁面の後退位置について、道道・町道からの離れ7.00m、隣地境界からの離れ6.395mセットバックしています。ルール上問題なく認定しております。

◎次に同じく建築物、認定番号H27建築-2号です。別紙図面「資料①」では「2」です。

◎建築用途は、住宅です。木造2階建ての新築です。

◎敷地面積は、370.70㎡です。

建築面積は、42.93㎡です。建ぺい率は11.58%です。延べ床面積は、81.00㎡です。容積率は21.85%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩7.5YR7/2(薄い茶色)、N8(灰色)です。

屋根の色彩はN2.5(濃い灰色)です。

屋根の形状は、片流れ屋根です。

建築設備等はガスボンベと目隠しルーバーがあります。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ7.693mです。

◎壁面の後退位置について、隣地境界線からの離れ3.12mです。ルール上問題なく認定しております。

※以上で報告第1号「準都市計画区域内における申請件数及び内容」を終了いたします。

●会長

ただ今、事務局より説明のありました内容について、ご意見、ご質問をお受けいたします。

●A委員

カプセルホテル(③)について、用途に「簡易宿泊所」とありますが、これは「カプセルホテル」ということですか。

●事務局

建築確認申請と景観地区認定申請とで、用途の表現に多少違いがありますが、どちらも宿泊を生業にする建物であることを意味しています。

●A委員

都会によくある、いわゆるカプセルホテルと同じものですか。

●事務局

基本的に同じものですが、多少グレードは高いようです。

●A委員

あとふたつ質問がありますが、最初、増築で申請していて(⑦)、次に外壁の色等を変えて再度申請しているものがあります(⑨)。これは一度取り下げるのではなくて、どちらも審査するというものになるのですか。

●事務局

取り下げることもできますが、景観地区の認定申請では変更ということもできるので、変更

申請という形で提出してもらいました。

●A委員

申請として生きているのは、後から提出されたものの方ということですね。

●事務局

そのとおりです。

●A委員

もう一点、ニセコビレッジの店舗(⑤)について、パース等の建物の配列を見ると、建築物としては7棟あります。書類上は、合計の延床面積等になっていて、1件扱いとなっていますが、こういうことは通常あることなのですか。

●事務局

建築基準法上では一団の認定として、一つの敷地にまとまった形での認定申請ができることになっています。今回はそのような形で建築確認申請を提出されていまして、それにあわせて景観地区の認定申請も提出されているものです。

●A委員

一団としての扱いということですね。分かりました。

●会長

ほかにご意見、ご質問はありませんか。ご意見、ご質問がなければ、報告第1号「準都市計画区域内における申請件数及び内容」についてご承認願います。

(一同承認するとの声あり)

●会長

ご承認いただきありがとうございました。

次に、その他について、事務局から説明をお願いします。

●事務局

その他としまして、昨年に引き続き、町内の空き家・廃屋の現状と、町としての対応の状況について、報告させていただきます。

平成24年度につきましては、廃屋を4件確認していましたが、ニセコ町景観条例に基づき、所有者に処理をお願いしましたところ、2件から連絡があり、うち1軒が解体されました。その他の2件について連絡はありませんでしたが、うち1件についてベニヤ板を張るなどの反応がありました。その後、8月から10月にかけて空き家・廃屋の調査を行い、空き家が66軒、そのうち廃屋を16軒確認しております。以上が平成24年度です。

別紙資料は、24年度に解体された廃屋の解体前、解体後の状況です。

次に平成25年度につきましては、前年調査の廃屋16軒のうち、景観上問題のある廃屋で交渉中のものを除く8件について、所有者に連絡しました。その結果、2件が解体されました。また、広報ニセコ6月号にて、空き家・廃屋対策と「しりべし空き家バンク」について紹介しました。なお、「しりべし空き家バンク」については、4月30日の行政推進員会議において、北海道の担当者から説明しました。以上が平成25年度です。

別紙資料は、25年度に解体された廃屋の解体前、解体後の状況です。

次に平成26年度につきましては、廃屋16軒のうち、景観上問題のある廃屋で交渉中のものを除く2件について、所有者に連絡しました。その結果、1件が解体されました。また、かねてから問題になっていた市街地の廃屋1件について、所有者から寄付を受け、所有権移転の後、平成26年度に町により解体撤去しました。また、広報ニセコ6月号にて、空き家・廃屋対策と「しりべし空き家バンク」について紹介しました。なお、「しりべし空き家バンク」については、4月30日の行政推進員会議において、北海道の担当者から説明しました。以上が平成26年度です。

別紙資料は、26年度に解体された廃屋の解体前、解体後の状況です。

平成27年度には、空き家・廃屋の調査について再度実施しようと考えています。同時に、景観上問題のある廃屋について、引き続き所有者へ連絡していきます。広報ニセコでも、昨年度同様空き家・廃屋対策について掲載していく予定です。また、「しりべし空き家バンク」については、4月30日の行政推進員会議で、再度、北海道の担当者により説明しております。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行にともない、より確信的に廃屋処理を行っていかうと考えております。

別紙資料は廃屋の一覧ですが、このうち、反応なしの2件について重点的に対応を行っていきたいと考えております。

なお、ニセコ町景観条例による廃屋の処理手順をフロー図にまとめていますので、ご覧下さい。

(フロー図を説明)

なお、北海道としての対応ですが、後志総合振興局では廃屋・空き家対策検討会を開催し、ニセコ町景観条例のような条例の無い市町村に対して、廃屋・空き家対策のモデル条例案を作成しています。

また、「しりべし空き家バンク」を平成23年11月から開設しており、空き家の利用促進により廃屋化を防止する仕組みを展開しています。「しりべし空き家バンク」は、空き家を売り

たい、貸したいという人がインターネットを通じて物件情報を提供する仕組みです。パソコンをお持ちでない方には、建設課窓口で空き家バンク受け付けの代行をしております。ニセコ町内ではこれまで登録が7件あり、その全てが成約済みとなっています。「しりべし空き家バンク」のチラシも添付しておりますので、ご確認ください。

以上で、空き家・廃屋対策についての説明を終わります。

次に、次回の都市計画審議会の開催時期について説明させていただきます。次回の開催は、臨時で開催することがなければ、平成28年5月下旬から6月上旬を目処に審議会を開催したいと考えております。

よろしく願いいたします。

●会長

それでは、委員の皆様、全体を通して何か質問等ありますか？

以上を持ちまして会議を終了させていただきます。皆様ご協力ありがとうございました。

●事務局

ありがとうございました。以上を持ちまして、第9回ニセコ町都市計画審議会を閉会させていただきます。本日は、大変ありがとうございました。

以上会議終了。