

## 第8回(平成26年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:平成26年6月6日(金) 午後2:00~3:00

場所:ニセコ町役場 議員控室

出席委員:工藤会長、中島委員、三橋委員、牧野委員、小原委員、竹内委員、関委員

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。

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8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はご案内のとおり、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、よろしくお願いいたします。

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いたします。

##### ●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、かつ簡素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。よろしくお願いいたします。

■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25年5月18日から平成26年5月30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25年度景観地区許可申請書台帳(開発行為)」番号A、及び「平成25年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」番号1から3までを丸印で、「平成26年度景観地区許可申請書台帳(開発行為)」番号A、及び「平成26年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」番号1から番号4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。黄色は、建築確認申請だけが許可されておりますが、景観認定申請は、まだ提出されていません。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。オレンジ色は、建築確認申請の許可済のみです。内部増築など理由から景観の認定申請が必要ない物件です。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25年度は2件、平成26年度は4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25年度、26年度あわせて住宅が3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25年度、開発行為の許可申請の件数は1件、建築物の認定申請の件数は3件ありました。次に、平成26年度、開発行為の許可申請の件数は1件、建築物の認定申請の件数は4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25年度の建築物は、2件着手し2件完成しております。また、開発行為は1件着手しております。次に、平成26年の開発行為は、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25年度です。

◎最初に開発行為の計画許可証ですが、認定番号H25開発-1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

◎敷地面積は、486,425.71㎡です。開発面積は、486,425.71㎡です。緑地面積359,232.00㎡です。緑化率73.85%です。

◎予定建築物の用途としては、複合レジャー施設です。

◎次に建築物の計画認定証ですが、認定番号「H25建更－1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。

◎認定証は2枚ありますが、途中で屋根と外壁の色彩変更があったため、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H24建築－2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、496.325㎡です。建築面積は、92.40㎡です。建ぺい率は18.62%です。延べ床面積は、119.06㎡です。容積率は23.99%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩は、2.5Y4/4(ベージュ)、7.5YR5/8(茶色)、5YR7/0.5(灰色)です。屋根の色彩は、5G3/1(緑色)です。屋根の形状は、切妻屋根と片流れ屋根です。建築設備等はありません。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ8.842mです。

◎壁面の後退位置について、隣地境界からの離れ3.0098m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「H25建更－2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、途中で開口部の変更・軒天の追加があったため、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H24建築－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、1,134.34㎡です。建築面積は、91.73㎡です。建ぺい率は8.08%です。延べ床面積は、168.46㎡です。容積率14.85%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩5GY3/2(緑色)、N7.7(灰色)です。屋根の色彩は1.2PB2.5/0.5(青みがかった黒)、7.5YR4/4(茶色)です。屋根の形状は、切妻屋根です。建築設備等は灯油・プロパン庫があります。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ7.42mです。

◎壁面の後退位置について、隣地境界からの離れ4.18m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H25建築－2号です。別紙図面「資料①」では「③」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(全7棟)です。

◎敷地面積は、32,991.96㎡です。建築面積は、1,722.95㎡です。建ぺい率は5.22%です。延べ床面積は、1,811.85㎡です。容積率5.49%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩N2(濃い灰色)、N5(濃い灰色)、N8(灰色)、2.5Y3/1(茶色)、2.5Y8.5/3(薄いベージュ色)です。屋根の色彩は、N2(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9.248m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、認定番号H26開更－1号です。なお、位置につきましては、別紙図面「資料①」では、「A」ですのでご参照ください

◎認定証は2枚ありますが、途中で工区等の追加があったため、新旧の2枚があります。さきほど平成25年度の方で報告しましたH25開発－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357,753.00㎡です。緑化率73.55%です。

◎予定建築物の用途としては、複合レジャー施設です。

◎次に建築物の計画認定証ですが、認定番号H26建築－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、893.16㎡です。建築面積は、156.75㎡です。建ぺい率は17.55%です。延べ床面積は、194.53㎡です。容積率21.77%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩は7.5YR5/6(茶色)とN7.5(灰色)、屋根の色彩は2.G3/4(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－2号です。別紙図面「資料①」では「2」です。

◎建築用途は、住宅用物置です。木造2階建ての増築です。

◎敷地面積は、869.22㎡です。建築面積は、20.85㎡です。(既存部分は141.19㎡で)建ぺい率は18.64%です。延べ床面積は、41.70㎡です。(既存部分は274.92㎡で)容積率36.42%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩5.3PB2.3/0.1(青味がかった灰色)、N7(灰色)です。屋根の色彩は0.9PB2.0/2.7(青味がかった灰色)です。屋根の形状は、片流れ屋根です。建築設備等はありません。

◎建築物の高さについてですが、最高高さ6.469mです。

◎壁面の後退位置について、隣地境界線からの離れ3.524m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－3号です。別紙図面「資料①」では「3」です。

◎建築用途は、ホテルです。鉄筋コンクリート造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。(容積対象外99.24㎡で)容積率66.71%です。

◎形態意匠ですが、外壁の色彩5YR3/3(茶色)、10YR8.5/0.5(薄いベージュ)、2.5Y7/2(薄い茶色)、10YR7/0.5(灰色)です。屋根の色彩は2.5PB3/4(灰色がかった青色)です。屋根の形状は、差し掛け屋根です。建築設備等はありません。

◎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建築-4号です。別紙図面「資料①」では「4」です。  
◎建築用途は、ホテルです。鉄筋コンクリート造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。(容積対象外99.24㎡で)容積率62.05%です。  
◎形態意匠ですが、外壁の色彩5YR3/3(茶色)、10YR8.5/0.5(薄いベージュ)、2.5Y7/2(薄い茶色)、10YR7/0.5(灰色)です。屋根の色彩は2.5PB3/4(灰色がかった青色)です。屋根の形状は、差し掛け屋根です。建築設備等はありません。  
◎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。

※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。

●会長

建物の色彩については、申請時にチェックするものなのか、それとも事前に何か連絡があるのですか。

●事務局

お手元の準都市計画のチラシにあるように、決められた彩度を超えない範囲で選択してほしいと、事前にお知らせしています。

●会長

株式会社〇〇の物販・飲食の建物は、完成図を見ると和風建築のようだが、雪がうまく落ちますか。

●事務局

我々からも、事業者には、雪の多い場所で除雪が大変なことを助言しました。その際、除雪等については自分たちできちんとやると説明を受けています。

●A 委員

下が通路なので、屋根から雪が一気に落ちると危ないですね。

●事務局

常に雪を落とすようにしたいと言っていました。

●B 委員

〇〇さん宅ですが、町では除雪していないところに長い道路を自分で作って、その奥

に家を建てています。建てるときに、除雪については自分でするものと言っているのですか。

●事務局

基本的に町道以外は除雪していませんし、この場合は、敷地内の通路なので自分で除雪してもらうよう、お話ししています。

●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。

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。

別紙資料で、24年度から25年度にかけて解体された3件の廃屋の解体前、解体後の状況です。次の資料には、所有者と交渉中の廃屋の一覧です。このうち、市街地にある廃屋1件については、所有者から寄附を受けて、町により解体しようと検討しました。

平成26年度には、空き家・廃屋の調査について、7月を目処に再度実施しようと考えています。その結果、景観上問題のある廃屋については、引き続き所有者へ連絡したいと思います。なお、先ほどの市街地にある廃屋1件につきましては、所有者から寄附を受け、所有権移転も完了いたしましたので、近日中に町により解体する予定です。また、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をしております。

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。ニセコ町内ではこの3年間に成約が3件ありました。「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、説明を終わります。

●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。

●会長

廃屋のうち、「反応なし」が2件とは、手紙が戻ってくるということですか。

●事務局

手紙は戻ってこないもので、相手に届いているはずですが、読んではいないが反応がないというケースです。

●会長

その場合、どのくらいの猶予期間をもつのですか。

●事務局

もし手紙が戻ってくるような場合は、戸籍調査で住所を割り出して、また郵送します。届いているのに反応がないケースでは、まず、間違いなく配達されていることを証明するために、配達証明付の書留郵便で出して、配達証明を取ります。それでも反応がない場

合は、直接お宅にお邪魔することになります。

当初は所在が不明でも、戸籍がある限り居場所は追跡することができます。しかし、引っ越していても住民票を動かしていない場合や、本人の死亡後に相続放棄されている場合、所有者の法人が倒産して誰も後を整理していない場合、このようなケースは対応が困難です。そういうところはすぐに対応できないので、まず、所有者が分かっている廃屋を先に対応しています。

●会長

最悪は行政代執行ですか。

●事務局

最悪は行政代執行という手段もありますが、そこまでいくような相手では、代執行した費用を請求しても払ってくれるかどうか。規模にもよりますが、通常、住宅の解体費に数百万円程度かかっております。明らかに払ってもらえないのに、それだけの費用を町で負担することとしてよいのか、検討が必要です。

●事務局

代執行は、本当に最悪の場合の対応です。基本は本人による取壊しです。

●B 委員

市街地の廃屋を町で解体するというが、予算はあるのですか。

●事務局

当初予算には無いので、6月議会で補正する予定です。

●C 委員

土地は町のものとなるということですね。撤去済みの廃屋のうち1件は私のところで所有している土地だが、解体費を売買契約から引いて、土地を取得したものです。

●事務局

今回の市街地の廃屋を町で解体する件は、特殊な例です。この廃屋があるために、冬期は町道が通行止めになり、何十年も、住民の方は遠回りを余儀なくされてきました。いつ雪が落ちてくるか分からず危険なので、解体費と土地代が多少あわないとしても、解体したい。このような例は、他にはまずないと思う。基本は所有者による解体です。

●B 委員

地元の事業者に、土地をあげるから解体してもらおうようにしては。

●事務局

今後、廃屋の所有者に、地元の事業者を紹介して相談するようなアドバイスをしていきたいと思います。

●C 委員

まず所有者と連絡が取れるかが問題ですね。

●D 委員

廃屋は登記されているのか。

●事務局

登記されているものも、登記されていないものもあります。土地と建物の所有が別という物件もある。どちらに話をすべきなのか、状況を見ながら判断していきます。

●事務局

廃屋対策は、他人の財産に介入するので、簡単ではないですね。

●会長

ニセコに限った話しではなく、全国的に問題になっていますね。

●E 委員

私の地域にも半壊状態の建物がある。解体にもお金がかかるので、倒壊するのを待っているのではないか。

●事務局

自分でちゃんと解体する人もたくさんいるので、私たちも、基本は持ち主のモラルに期待しています。どうしてもそうでないケースもあるし、なかには相続人が廃屋の存在そのものを知らなかったケースもあるので、そういうケースについて町が動けば解体される廃屋もあるのではないかと思います。ただ、事務量的に時間がかかるケースが多くて、簡単にはいかないようです。

●A 委員

大変ですが、よろしくお願いします。

●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、次に、次回の開

催時期についての説明をお願いします。

●事務局

次回、都市計画審議会の開催は、臨時で開催することがなければ、平成27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。

なお、委員のみなさんの任期は2年間で、今年の12月いっぱい任期が終わりますので、その際はまたご案内いたします。

●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8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。