

第7回(平成25年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:平成25年5月27日(月) 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、竹内委員、三橋委員、中島委員、関委員

ニセコ町:(建設課)黒瀧参事、山崎都市計画係長、金澤技師

北海道:(後志総合振興局 建設指導課)田村主査

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5名の方がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第7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参事の黒瀧でございます。どうぞよろしくお願いいたします。ご報告させていただきます。

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年間の件数や内容についてでございますので、よろしくお願い致します。

最初に、お手元資料の確認をさせていただきます。本日は報告事項でございますが、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、会長よろしく申し上げます。

●会長

皆様、本日は、なにかと忙しいなかお集まりいただきありがとうございます。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24年5月19日から平成25年5月17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24年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」番号1から4までを丸印で、「平成25年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」番号1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。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。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24年度は4件、平成25年度は1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24年度、25年度あわせて住宅が5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24年度、建築物の認定申請の件数は4件ありました。開発行為・工作物の申請はありません。次に、平成25年度の建築物の認定申請の件数は1件です。開発行為・工作物の申請はありません。

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、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24年度の建築物は、4件着手し2件完成しております。次に、平成25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。

最初に建築物の計画認定証ですが、認定番号「H24建築－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。

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、1,137.56㎡です。建築面積は、91.73㎡です。建ぺい率は8.06%です。延べ床面積は、168.46㎡です。容積率は14.81%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩は、5GY3/2(濃い緑色)、N7.7(灰色)です。屋根の色彩は、1.2PB2.5/0.5(濃い青紫)、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「H24建更－3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、途中で屋根と外壁の色彩に変更があったため、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H23建築－7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、1,034.28㎡です。建築面積は、69.81㎡です。建ぺい率は6.75%です。延べ床面積は、119.32㎡です。容積率11.54%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩10R2/2(赤茶色)、10R8/2(ごく薄いベージュ色)、5YR7.5/1(黄色味がかかった灰色)、2.5Y8/2(ベージュ色)です。屋根の色彩は10YG3/2(濃い灰色に近い緑色)です。屋根の形状は、切妻屋根です。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7.665mです。壁面の後退位置について、隣地境界からの離れ3.15m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「H24建更－4号」です。別紙図面「資料①」では「③」です。

認定証は2枚ありますが、途中で灯油タンクの追加、煙突の中止、窓の移動、屋根と外壁の色彩に変更があったため、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H23建築－5号の、計画変更です。

建築用途は、別荘(住宅)です。木造2階建ての新築です。敷地面積は、474.02㎡です。建築面積は、35.67㎡です。建ぺい率は7.52%です。延べ床面積は、53.46㎡です。容積率11.28%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩10YR8/1.5(薄いベージュ色)、5YR7/0.5(黄色

味がかかった灰色)です。屋根の色彩は、5G3／1(濃い緑色)です。屋根の形状は、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7.869mです。壁面の後退位置について、町道からの離れ16.508mです。その他として、隣地境界からの離れ5.00m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「H24建築－2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、496.325㎡です。

建築面積は、92.4㎡です。建ぺい率は18.62%です。延べ床面積は、119.06㎡です。容積率23.99%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩は2.5Y4／4(濃い黄緑色)と5YR7／0.5(黄色味がかかった灰色)、屋根の色彩は10R3／3(赤茶色)です。屋根の形状は、片流れ屋根と切妻屋根です。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、477.97㎡です。建築面積は、65.41㎡です。建ぺい率は13.68%です。延べ床面積は、119.24㎡です。容積率24.94%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩10B3／1(青味がかかった濃い灰色)、5Y8／1(黄色味がかかった薄い灰色)、N7(灰色)です。屋根の色彩は1.2PB2.5／0.5(青味がかかった灰色)です。屋根の形状は、差しかけ屋根です。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8.491mです。壁面の後退位置について、町道からの離れ5.203mです。その他として、隣地境界からの離れ3.402m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。

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。

す。

●A 委員

H24建築-2号について、認定証の宛先が連名になっていますが、共有財産ということになりますか。

●事務局

連名で申請を受けましたが、共有財産かどうかは分かりません。ただ、おそらく共有だと思います。

●会長

途中で設備等に変更があった場合は、そのつど変更の申請をするのですか。

●事務局

軽微な変更以外の認定に関わる変更については、変更申請をしていただいております。

●B 委員

資料に掲載されている工事は、準都市計画区域内だけの工事ということですね。

●事務局

そのとおりです。

(区域について図で説明)

●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、ニセコビレッジ等の開発計画について説明させていただきます。

かねてから計画されていたニセコビレッジ開発計画につきましては、平成21年に

ニセコ町景観条例にかかる協議が行われました。

その後、一部、事業内容の変更があり、平成22年に、開発区域内の一部地域にホテル棟を建設する「ヒノデヒル」計画について、ニセコ町景観条例にかかる協議が行われました。

その後、着工等することなく現在に至っておりますが、その間、更なる計画変更について検討が行われており、この度、最新の開発計画について、改めて、ニセコ町景観条例の協議を行う段取りとなっております。

協議に先立って、6月6日(木)午後6時からヒルトンニセコビレッジにて、住民説明会が行われる予定です。

新しい開発計画の詳しい内容につきましては、住民説明会にて、事業者から説明がある予定です。隣接地域の住民のみなさんには行政推進員宛にご案内をしますが、隣接地域の以外の方も説明会に参加できます。

日程等、詳しくはニセコ町の公式ホームページでお知らせいたしますので、当日もしお手すきでしたら、ぜひお越し下さい。

なお、カペラニセコの開発事業につきましては、平成20年にニセコ町景観条例にかかる協議が行われ、平成22年には、準都市計画の景観地区にかかる申請が行われて、平成22年9月4日に着工しております。その後、工事が中断されたまま、現在に至っています。

直近では、平成24年9月27日に、冬を前にして側溝の清掃作業など、防災施工の修繕が行われまして、私共で現地を確認しております。

今のところ、事業者からは、平成25年5月31日までの工事中断届が提出されておりますので、中断期間の終了後には事業者から何らかの連絡が来るものと考えております。

●事務局

次に、空き家・廃屋対策について説明いたします。

前回の都市計画審議会にて、グランドホテルと甘露の森の間にある廃屋など、町内の廃屋の問題が提起されておりました。つきましては、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、ご指摘のありましたグランドホテルと甘露の森の間にある廃屋を含む4軒の廃屋について、7月と10月に所有者へ連絡をとり、ニセコ町景観条例に基づき、廃屋の処理(撤去)を文書で依頼しました。4軒中、連絡があったのが2軒で、うち1軒は所有者が土地・建物を売却後、新所有者により解体撤去されました。しかし残る2軒は連絡がありませんでした。しかし、そのうちの1軒は、壊れた部分にベニア板で応急処置されていたので、反応はあったと思います。

(4軒の写真の説明)

その後、町内の空き家・廃屋の実態を把握するための調査を8月から10月にかけて行いました。その結果、空き家が66軒、うち廃屋が16軒あることを確認しました。

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。

(フロー図の説明)

なお、このフロー図の一番右側にあるように、所有者に連絡をとったうえで、所有者に撤去していただくのが原則です。交渉する際は、こちらの方向で進めていきます。

また、参考として、ニセコ町景観条例のなかの関連する条文を抜き出しましたので、ご確認ください。

なお、北海道としての対応につきましても、簡単に説明させていただきます。後志総合振興局では廃屋・空き家対策検討会を開催しており、平成24年度は検討会を3回、ワーキングを3回行い、廃屋・空き家対策のモデル条例案を作成しました。

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。ニセコ町役場では、建設課窓口で空き家バンクの受け付けに対応しており、平成24年度は成約が1軒ありました。

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。

次に、今年度の空き家・廃屋対策ですが、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軒について、今月末より順次、所有者へ連絡を取っていく予定です。

(8軒の写真の説明)

また、広報ニセコ6月号で、町の空き家・廃屋対策と、しりべし空き家バンクについて紹介します。

なお、4月30日のニセコ町行政推進員会議にて、しりべし空き家バンクについて北海道の担当者より説明をいただいております。

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。

●B 委員

空き家と廃屋について、区別する基準はあるのですか。

●事務局

今のところ、明確な基準は確立されていませんが、外見から見て、建築物の用をなさないものは廃屋と判断しています。一見、単なる空き家に見えるようなものでも、壁が大きく剥落していて、内部構造が風雨にさらされているなど、相当の傷みがあると推測されるものは、廃屋としています。

なお、現在、後志総合振興局の方で廃屋・空き家の基準を作成中で、ニセコ町もその会議に出席する予定となっています。

●B 委員

住めるか住めないかというところで、分けているということですね。

●事務局

勝手に建物の中に入ることができないので、あくまでも外見からの判断になりますので、なかには修理すれば住めるものもあるかもしれません。

●B 委員

この冬は雪が多かったこともあり、去年調査したとしても、新たな廃屋が生じているようですが。

●事務局

昨年度調査した空き家については、この冬の積雪等で廃屋となっていないか、再度調査をする予定です。

●B 委員

経年劣化によって年々廃屋は増加していくと思われます。リゾート地のニセコとすると、観光客が興ざめするような状況は良くないので、廃屋対策についてはスピードを上げて取り組んでください。

●会長

例えば、いま住んでいる家の隣で、昔住んでいた家が廃屋になっているような場合はどうするのですか。

●事務局

原則として、住んでいる方に撤去していただきます。

●会長

廃屋になるのは、貸し別荘などが多いので、あらかじめ、もし廃屋になったら代執行するなどの確約を取ったほうがよいのではないですか。

代執行の経費は町が負担するのですか。

●事務局

代執行の経費は、基本的に所有者に請求します。ただ、所有者がいない場合は難しいのですが、できるだけ見つけ出していきたいと思います。

連絡が取れたなら、例えば解体するお金がないような場合は、町に寄付してもらって、町が解体するなど、いろいろなやり方があると思います。

●B 委員

昨年の岩見沢市のように、密接する住宅地の廃屋で、隣の家被害が出るというようなことは、ニセコの場合ないのでしょうか、観光面から見ると、廃屋対策をスピードアップしていかないと、廃屋は更に増えていきますので、対策をよろしくお願いします。

本日は北海道の方もみえていますが、岩見沢市のように近隣の安全が脅かされる際の、緊急安全対策などはどのようにするのでしょうか。

●後志総合振興局

道では、市町村・関係団体等で廃屋・空き家対策検討会を開催して、モデル条例を作成しています。そのなかで、緊急の場合は、所有者の同意を得て緊急安全措置を行えるようにしております。所有者が不明の場合は何もできないかという、そういうわけではなく、民法の事務管理として、所有者が分からなくても危険を避けるための措置を行うことができます。

●B 委員

費用負担はどうなるのですか。

●後志総合振興局

費用は所有者に請求できるように考えています。

●B 委員

連絡がつかないところが多いと思いますが。

●後志総合振興局

相手の方が見つからなかったり、あるいは財産がなくて費用を全て払っていただくのが難しいような場合もあるかと思えます。

●B 委員

税金で個人の財産を処分するには批判もありますが、そうはいつでも、住民が怪我をしては大変ですから。

●事務局

税金で処分するということは難しいという見方もあります。いずれにしろ危険があるというのはいけないので、場合によっては代執行もありえると思えます。

●C 委員

東山地区で、〇〇荘がここ数年管理されずに荒れ放題になっています。空き家対策として、一度所有者に問い合わせてみてはどうでしょうか。買ったのはオーストラリアの事業者ですが、買った後で倒産したとも聞いています。

●事務局

連絡を試みて、指導していきます。

●A 委員

廃屋問題は防犯の関係もあるので、しっかり対応してほしい。

現在、町内で、空き家バンクの物件登録はありますか。

●事務局

以前、1件ありましたが成約されたので、今はゼロ件です。

●会長

空き家そのものは結構あっても、貸したがないケースが多いようですね。

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26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。

●会長

ただいま提案のありました時期でよろしいでしょうか。それでは、来年もこの時期でよろしくをお願いします。

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7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。