

## 第6回(平成24年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:平成24年5月29日(火) PM3:00~4:00

場所:ニセコ町役場 議員控室

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

欠席委員:なし

ニセコ町:(建設課)黒瀧参事、山崎都市計画係長、金澤技師

### 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(全員)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6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。

本日の議事に入る前に少々時間をいただき、役員の変更を報告させていただきます。前回、平成23年5月30日に役場第2会議室にて、第5回審議会を開催しましたが、その後、ニセコ町農業委員会会長と、ニセコリゾート観光協会代表取締役の方に、異動がありました。ニセコ町都市計画審議会条例第3条第2項第2号の規定により、前委員に代わり、ニセコ町農業委員会会長、ニセコリゾート観光協会代表取締役を新たに任命させていただいていることを、ご報告させていただきます。

本日の都市計画審議会のご案内のとおり、準都市計画及び特定用途制限地域並びに景観地区施行後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。本日は報告事項でございますが、資料1, 2, 3, 4, 5 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

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23年5月21日から平成24年5月18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23年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」番号1から9までを丸印で、「平成24年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」番号1から2までを四角の印で、図面に示しております。

なお、平成23年度の受付番号「1」番と「6」番につきましては、計画の変更があり、後の番号で変更後の申請がされておりますので、位置図ではプロットをしておりませんので、ご了承のうえ、ご確認ください。

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3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。条例の施行前や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ございます。

平成23年度は4件の申請があり、すべて、水色の、建築確認申請と景観認定申請の両方が許可済みとなっております。

また、4件中、3件を着手し1件が完成しております。

平成24年度は今のところ0件です。

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23年度は、4件中、住宅3件、その他として車庫が1件あります。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23年度、建築物の認定申請の件数は9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24年度の建築物の認定申請の件数は2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23年度の建築物は、8件着手し5件完成しております。

次に、平成24年の建築物は、2件着手し2件完成しております。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「H23 建築－3号」です。なお、位置につきましては、別紙図面「資料①」では、「②」ですのでご参照ください。

建築用途は、ホテルです。屋根の模様替え(色彩の変更)です。

形態意匠ですが、屋根の色彩2. 5G7/2(薄い緑色)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 H23 建築－4号です。別紙図面「資料①」では「③」です。

建築用途は、住宅です。木造平屋です。既存建築物の増築です。

敷地面積は、1, 270. 62㎡です。

建築面積は、122. 815㎡です。建ぺい率は9. 67%です。延べ床面積は、122. 815㎡です。容積率9. 67%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩7. 5YR5/6(茶色)、N7. 5(薄い灰色)です。

屋根の色彩は7. 5R2. 5/8(薄い赤)です。屋根の形状は、片流れ屋根です。

建築設備等ですが、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6. 67mです。

壁面の後退位置について、町道からの離れ0. 8mですが、今回の増築では、既存建造物の東側面(町道側)については工事しないので、壁面後退距離について問題ありません。その他として、隣地境界からの離れ3. 25m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 H23 建築－5号です。別紙図面「資料①」では「④」です。

建築用途は、別荘です。木造2階建てです。

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5YR7/0. 5(灰色に近いベージュ色)、7. 2YR7. 4

／5. 1(ベージュ色)です。

屋根の色彩は、5YR3／1(濃い茶色)です。屋根の形状は、切妻屋根です。

建築設備等は、設置していません。

建築物の高さについてですが、最高高さ7. 993m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 H23 建更－1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、途中でサッシ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H22 建築－14号の、計画変更です。

建築用途は、倉庫兼一戸建ての住宅です。木造一部鉄筋コンクリート造の3階建てです。

敷地面積は、585. 35㎡です。

建築面積は、91. 51㎡です。建ぺい率は15. 64%です。延べ床面積は、226. 08㎡です。容積率38. 63%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩は10YR8／4(ベージュ色)と2. 5Y8／2(灰色に近い黄色)にN7. 7(薄い灰色)、

屋根の色彩は2. 1R2. 9／5. 8(くすんだ赤色)です。屋根の形状は、片流れ屋根です。

建築設備等ですが、浄化槽があります。

建築物の高さについてですが、最高高さ10. 827mです。

壁面の後退位置について、道道からの離れ27. 95mです。その他として、隣地境界からの離れ3. 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。

建築物の高さが10mを越えているため、ニセコ町景観条例協議対象建築物で、協議済みです。

次に同じく建築物、認定 H23 建築－7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2階建てです。

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(くすんだ赤色)、2. 5YR6／2(ベージュ色)、5YR7. 5／1(灰色に近いベージュ色)、2. 5Y8／2(黄色に近いベージュ)です。

屋根の色彩は5R4／1(灰色に近い赤色)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、隣地からの離れ3.00m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 H23建更一2号です。別紙図面「資料①」では「⑧」です。  
認定証は2枚ありますが、途中で外壁の色彩が変更になったためです。H23 建築一6号（「資料③」の表では番号「6」）の、計画変更です。  
建築用途は、レストランです。鉄骨造2階建てです。  
既存建築物の外壁の模様替え（色彩の変更）のみの工事です。  
形態意匠ですが、外壁の色彩5YR3／3（茶色）、N1.5（濃い灰色）です。

次に同じく建築物、認定 H23建築一8号です。別紙図面「資料①」では「⑨」です。  
建築用途は、木造平屋の車庫の増築です。  
敷地面積は、992.22㎡です。  
建築面積は、193.77㎡です。建ぺい率は19.53%です。  
延べ床面積は、332.05㎡です。容積率33.47%です。  
形態意匠ですが、外壁の色彩7.5YR3／3（濃い茶色）、N7.7（薄い灰色）、屋根の色彩は1.2PB3.1／1.0（灰色に近い藍色）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4.96mです。  
壁面の後退位置について、隣地境界からの離れ3.105m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 H24建更一1号です。別紙図面「資料①」では「□1」です。  
認定証は2枚ありますが、途中で外壁・屋根の色彩の変更があったため新旧の2枚があります。H23 建築一2号（「資料③」の表では番号「1」）の、計画変更です。  
建築用途は、住宅及び倉庫です。鉄筋コンクリート及び鉄骨造・2階建てです。  
敷地面積は、2625.50㎡です。  
建築面積は、204.54㎡です。建ぺい率は7.79%です。  
延べ床面積は、293.81㎡です。容積率11.19%です。  
形態意匠ですが、外壁の色彩N9.3（白に近い灰色）、7.5YR3／3（濃い茶色）、2.5Y5／1（鈍い黄色）、5YR7／4（明るいベージュ色）のち5YR3／2（茶色）（銅版葺き）。  
屋根の色彩は5YR7／4（明るいベージュ色）のち5YR3／2（茶色）（銅版葺き）です。屋根の形状は、切妻屋根です。

建築設備等ですが、ガスボンベ・オイルタンク(目隠しあり)があります。

建築物の高さについてですが、最高高さ9.02mです。

壁面の後退位置について、隣地境界からの離れ3.91m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 H24建更一2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、途中で屋根の色彩が変更になったためです。今年の都市計画審議会では報告しましたH23 建築一1号の、計画変更です。

建築用途は、住宅及び倉庫です。鉄筋コンクリート及び鉄骨造地上2階地下1階建てです。

敷地面積は、2,620.07㎡です。

建築面積は、146.56㎡です。建ぺい率は5.59%です。

延べ床面積は、258.76㎡です。容積率9.88%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩N6.7(灰色)、OR7/0.5(無塗装木材)、屋根の色彩は4.7YR2.3/0.7(黒に近い茶色)、OR7/0.5(無塗装木材)、N7.5(薄い灰色)です。屋根の形状は、切妻屋根です。

建築設備等ですが、ガスボンベ、オイルタンク(目隠しあり)があります。

建築物の高さについてですが、最高高さ7.075mです。

壁面の後退位置について、隣地境界からの離れ4.27m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。

●A委員

認定 H24建更一2号で、屋根がアスファルトシングルとあるが、どのような材質のものですか。無落雪のものなのですか。

●事務局

アスファルト素材で、鉄板とはちがい、表面がざらざらしているシート状のもので、雪を落とすよりも雪を止めておくようになっています。

●A委員

鉄筋コンクリート造だから、屋根がつぶれるような事も無いでしょうね。平屋ではなく三角屋根になっているので、町の景観作りのためにも適したものとなっています。

●事務所

景観地区では、努力義務として、三角屋根をお願いしています。

●B委員

最近気になっていることですが、グランドホテルの前の甘露水から入る道路で、家が一部倒壊しています。道路にはみ出してはいませんが、この冬は雪が多かったのも、そんな廃屋が何軒かあります。景観地区のルールで何とかなるものでもないでしょうが、持ち主を見つけて対応してもらったほうがよいのではないのでしょうか。

●事務局

今言われた廃屋のほかにも、その奥の方にも廃屋があります。地権者を調べて連絡をとり、撤去のお願いをしていく予定です。

●B委員

グランドホテルの寮のあたりでも、平屋の住宅が何軒かつぶれています。

●C委員

今年、家屋の倒壊が岩見沢市でも問題となりました。廃屋も個人の財産だから、撤去に強制力はないのですが、何か具体的な策を考えてほしいです。岩見沢市では、近隣に災害を引き起こすようなケースが多発しました。ニセコ町では、二次災害をおこすようなものではありませんが、景観上の問題があります。リゾート地なのだから、廃屋を放置したままというのは、よいものではないでしょう。

●事務局

廃屋は、以前からの懸案事項でもあり、今年度、所有者について啓発などをしていこうと考えています。

●B委員

「景観地区」ということを考えると、なるべく早い対策をとったほうがよいでしょう。

●会長

廃屋は、近い将来、次々と起こりうる問題でしょう。ただし、持ち主が不明という場合もあるので、対応が難しいと思います。

●B委員

町で条例を定めてはどうでしょうか。

●事務局

景観条例では、廃屋などに係る条文があり、所有者への指導や命令ができることとなっていますので、今後、所有者に対して指導などを行っていく予定です。ただし、所有者が不明の場合は対応が難しくなります。

●C委員

今後、建物の所有者が亡くなった後、その子ども達は関知しないというようなケースが、確実に増えてくるでしょう。一方、税金を使って廃屋を撤去してよいのかという議論もあります。

●会長

この問題は、今年度の検討事項として、ご検討ください。

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す。

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

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25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6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。