

第5回(平成23年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:平成23年5月30日(月) PM3:00~4:00

場所:ニセコ町役場 第2会議室

出席委員:工藤会長、小原委員、竹内委員、佐藤委員、牧野委員、松橋委員、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(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5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22年7月30日に役場第2会議室にて、第4回審議会を開催しましたが、今年度、ニセコ町議会議員選挙に伴い役員の変更がありました。ニセコ町都市計画審議会条例第3条第2項第1号の規定により、前委員に代わり、産業建設常任委員会副委員長である、竹内正貴さん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。なお、住民代表の一般公募からは、関さんが引き続き公募委員となりましたので、あわせてご報告させていただきます。

本日の都市計画審議会はお案内のとおり、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及び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

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22年7月21日から平成23年5月20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22年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」受付番号1から11までを丸印で、と「平成23年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」受付番号1を四角の印で、図面に示しております。

なお、平成22年度の受付番号「2」番と「6」番につきましては、計画変更され、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みのみです。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22年度は8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、8件中、8件を着手し5件が完成しております。

平成23年度は今のところ0件です。

また、表のなかでは、用途別に件数を示しています。平成22年度は、8件中、住宅5件、店舗2件、その他として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22年度、開発行為の認定申請の件数は1件、建築物の認定申請の件数は11件

ありました。

次に、平成23年度の建築物の認定申請の件数は1件です。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、資料3の下の枠は、行為別の着工件数と完成件数を示しております。平成22年度の開発行為の着工及び完成は1件、建築物は11件着手し8件完成しております。工作物については、着工及び完成は0件です。

次に、平成23年の開発行為、建築物、工作物については、着工及び完成は0件ですので、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、合わせてご活用ください)

最初に開発行為の計画許可証ですが、認定 H22 開発-2号です。敷地面積は、4, 103. 95 m²です。開発面積は、4, 103. 95 m²です。緑地面積1, 603. 49 m²です。緑化率39. 07%です。

予定建築物の用途としては、飲食店です。

土地利用計画として、A その他の宅地2, 404. 00 m²(58. 6%)、B その他の緑地1, 603. 49 m²(39. 07%)です。

次に建築物の計画許可証ですが、認定 H22 建築-8号です。

建築用途は、一戸建ての住宅です。木造2階建てです。

敷地面積は、483. 4 m²です。建築面積は、84. 47 m²です。建ぺい率は17. 47%です。延べ床面積は、99. 37 m²です。容積率20. 56%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩 8YR3.5/6.0(ベージュと赤の中間色)です。屋根の色彩は 5PB3.0/1.0(紺と黒の中間色)です。屋根の形状は、片流れ屋根です。建築設備等ですが、建物の東面にオイルタンクを設置しています。色彩は外壁色に合わせた色彩とします。

建築物の高さについてですが、最高高さ7. 02mです。

壁面の後退位置について、隣地境界からの離れ3.03mセットバックしている。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 H22 建築-10号です。

建築用途は、共同住宅(重層長屋)です。木造2階建てです。敷地面積は、660. 04 m²です。建築面積は、91. 63 m²です。建ぺい率は13. 88%です。延べ床面積は、152. 78 m²です。容積率23. 15%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩 7.5Y9.3/0.5(淡いベージュ色)、10YR8/5.5(ベージュと

赤の中間色)です。屋根の色彩は 10B2.0/4.0(黒に近い青系色)です。屋根の形状は、三角屋根です。建築設備等ですが、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9.807mです。

壁面の後退位置について、町道からの離れ6.40mです。その他として、隣地境界からの離れ5.23m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 H22 建築－11号です。

建築用途は、農業用倉庫です。鉄骨造1階建てです。

敷地面積は、723.3 m²です。建築面積は、165.53 m²です。建ぺい率は22.89%です。延べ床面積は、165.53 m²です。容積率22.89%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩ガルバリウム素地(シルバー)、その他にシャッターの色彩N7.5(グレー)です。屋根の色彩は 2.3PB3.1/2.4(紺と黒の中間色)です。屋根の形状は、三角屋根です。建築設備等ですが、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6.59mです。

壁面の後退位置について、町道からの離れ6.049mです。その他として、隣地境界からの離れ4.20m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 H22 建築－12号です。

建築用途は、一戸建て住宅です。木造2階建ての、増築です。

敷地面積は、603.74 m²です。建築面積は、75.08 m²です。建ぺい率は12.44%です。延べ床面積は、132.62 m²です。容積率21.97%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩はガルバリウム素地 08/8(シルバー)です。屋根の色彩はガルバリウム素地 08/8(シルバー)です。屋根の形状は、三角屋根です。建築設備等ですが、北側に灯油タンクとガスタンクがあります。

建築物の高さについてですが、最高高さ8.483mです。

壁面の後退位置について、隣地境界からの離れは、今回増築する南側4.2m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 H22 建更－1号です。

認定証は2枚ありますが、途中で敷地面積や配置、外壁の色彩が変更になったため新旧の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－1号の、計画変更です。

建築用途は、ホテルです。木造2階建てです。

敷地面積は、16,882.67 m²です。建築面積は、134.20 m²です。建ぺい率は0.79%です。延べ床面積は、211.62 m²です。容積率1.12%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩 5.9R1.7/2.3(赤色系)、また、壁に石張を一部使用しております。石張の色彩は 7.7YR7.1/3.6(ベージュと赤の中間色でほぼ黄色)です。屋根の

色彩は 0.2PB2.3./0.2(紺と黒の中間色)です。屋根の形状は、三角屋根です。建築設備等ですが、北側に室外機と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9.767mです。

壁面の後退位置について、隣地からの離れ8.98mセットバックしている。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 H22建更－2号です。

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。H22 建築－9号(資料③の表では No.2)の、計画変更です。

建築用途は、ホテルです。

既存建築物の外壁の模様替え(外壁の塗り替え)のみの工事です。

形態意匠ですが、外壁の色彩 5PB4/1(紺と黒の中間色で濃い灰色)、5PB9/0.5(紺と黒の中間色で薄い灰色)、10YR6/1(ベージュと赤の中間色)、10YR7/1(ベージュと赤の中間色)、5YR8.5/0.5(ベージュと赤の中間色)です。

次に同じく建築物、認定 H22建更－3号です。

認定証は2枚ありますが、途中で1階建から2階建へ変更になったためです。昨年の都市計画審議会で報告しましたH21－2号の、計画変更です。

建築用途は、一戸建ての住宅です。木造2階建てです。

敷地面積は、396.00㎡です。建築面積は、60.07㎡です。建ぺい率は15.2%です。延べ床面積は、72.46㎡です。容積率18.3%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩 7.5Y9/3(黄色)、屋根の色彩は 2.5YR5/4(ベージュと赤色の中間色)とN8(薄いグレー)です。屋根の形状は、片流れと三角(切妻)屋根です。建築設備等ですが、南側に灯油タンクがあり、色彩を外壁と同色にしています。

建築物の高さについてですが、最高高さ4.941mです。

壁面の後退位置について、町道からの離れ6.32mです。その他として、隣地境界からの離れ4.4m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 H22建築－14号です。

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 5YR8/3(ベージュと赤の中間色)と 5Y8/2(黄色系)に N7.7(グレー)です。屋根の色彩は 10R5/6(くすんだ赤色)です。屋根の形状は、片流れです。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。

なお、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 H22建更－4号です。

認定証は2枚ありますが、途中で建物の配置が変更になったためです。H22 建築－13号(資料③の表では No.6)の、計画変更です。

建築用途は、飲食店です。鉄骨造2階建です。

敷地面積は、3,550.26㎡です。建築面積は、325.93㎡です。建ぺい率は9.18%です。延べ床面積は、325.44㎡です。容積率9.17%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩5R2/1(こげ茶色)、N1/1(黒色系)です。屋根の色彩は5GY5/2(緑とベージュの中間色で濃い灰色)です。屋根の形状は、三角屋根です。

建築設備等ですが、北側に灯油タンク、ガスタンク、冷蔵庫、室外機があります。

建築物の高さについてですが、最高高さ8.04mです。

壁面の後退位置について、町道からの離れ101.8mです。その他として、隣地境界からの離れ3.8m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。

開発行為該当物件で、H22 開発－2号(資料③の表では(開発行為)の No.1)として景観地区条例の申請・許可を受けています。

次に同じく建築物、認定 H23年建築－1号です。

建築用途は、住宅および倉庫です。鉄筋コンクリート造及び鉄骨造、地上2階地下11階建です。

敷地面積は、2620.07㎡です。建築面積は、150.56㎡です。建ぺい率は5.75%です。延べ床面積は、296.07㎡です(容積率算定面積は262.76㎡)。容積率10.03%です。

形態意匠ですが、外壁の色彩N6.7(グレー)、ガレージドア等はOR7/0.5(無塗装の木材)です。屋根の色彩は5BG7/0.5(黒と緑の中間色)、軒天はOR7/0.5(無塗装の木材)です。屋根の形状は、三角屋根です。建築設備等ですが、ガスボンベと灯油タンクを倉庫内に設置します。倉庫の色彩は外壁に合わせます。

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る。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。

ございませんか。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

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24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いかがですか。農業者として忙しくはないですか。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願います。

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？

●A委員

太陽光パネルの色とか設置、また、風力発電の鉄塔建設などについて、町では規制をしていますか。

●事務局

太陽光パネルや風力発電の規制については、今回の準都市計画では特に考えてはいないのですが、今後、このルールに該当しないような問題があればそのつど検討し、審議会にはかかっていきたいと考えています。

●会長

風力発電はかなりの高さがありますね。

●事務局

30mくらいの高さからあります。

●A委員

太陽光パネルは真っ黒で、光るから、町の中では結構見かけてもそれほど抵抗はないが、準都市計画区域としては、そういう色とか、反射するようなものはどうでしょうか。

何もしていないうちに、家が全部パネルをはってしまうということもあり得る。

●事務局

当時、太陽光パネルについてどうなのかという話がありましたが、そこまで規制をかけるとエコに配慮できないのではないかとということで、除外していました。もし、たくさん増えてきて問題があるとすれば、何らかの検討をしなければならないでしょう。しかし、現段階では、問題ないと判断しています。

●A委員

ミニ風力発電所のような電柱の長いようなものは、建築物というのか、何というのか。

●事務局

工作物といいます。

●A委員

工作物には道路後退などの規制はあるのか。

●事務局

工作物につきましても建築物と同様、壁面後退の規制があります。

工作物で高いものであれば、準都市計画区域で定める景観地区の前に、景観条例の協議対象になるので、まず、そこで協議することになります。今、景観条例も建設課が対応するので、同時進行で対応していくことになります。

●B委員

われわれの審議会は、景観に関することにはタッチしなくてよいのか？

●事務局

全く無関係というわけではありません。準都市計画内のルールの内容についてご審議いただくというのが大前提になります。

●B委員

去年審議したカペラリゾートはどうなっているのか。

●事務局

ただいま工事を一度中断している状態ですが、今回、震災の関係など諸事情もあり、さらに工事の延期があると伺っております。その都度、状況がはっきりしたら連絡をいた

だくことになっております。

●B委員

去年審議した建物などは、全く白紙に戻るとい考え方なのか。

●事務局

既に全ての確認申請、景観申請等の申請は終わっております。白紙に戻るとい話は聞いておりません。

●会長

その他質問はありますか。なければ、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5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。