

第4回(平成22年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:平成22年7月30日(金) AM10:00~11:00

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、佐藤委員、関委員、濱野委員、牧野委員、猪狩委員

ニセコ町:(建設課)藤田課長、黒瀧都市計画係長、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8名中7名がお揃いでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第4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藤田でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、本日の議事に入る前に若干の時間をいただき役員の変更等報告させていただきます。前回、第3回の審議会におきましては、平成21年4月30日に公民館講堂で開催しております。それから、1年3ヶ月ほど経過しておりますが、この間委員に変更がございましたので、この場でご紹介させていただきます。

お手元に「ニセコ町都市計画審議会条例」をおくばりしておりますが、第3条(組織)をご覧いただきたいと存じます。

(1)のニセコ町議会からと言うことで、前委員に代わり、現産業建設常任委員会副委員長の方を新たに任命させていただいております。

また、(2)の学識経験のある方としまして前委員に代わり、株式会社ニセコリゾート観光協会の代表取締役の方を新たに任命させていただいておりますが、本日都合により欠席でございます。どうぞよろしく願いします。ここで、片山町長もはじめての審議会になりますので、ご挨拶申し上げます。

●片山町長

皆様、おはようございます。今日は、忙しいなかこうしてお集まりいただきありがとうございます。ニセコ町も準都市計画を引いた後に大きな規模の開発が予定されております。この9月からカペラリゾートが着手され2年後の完成を目指していると伺っています。また、マレーシアの優良企業であるYTLが現在旧東山プリンス

の改装に着手し、11月末の完成を目指していると伺っております。

モイワ地区では、2つのツインタワーがあります。そこは、2度の内外装の工事をされておりますが、現在活用されていない状態になっております。町としても何とかして活用していただきたいと思っております。

いま、ニセコ山系では、おおよそ2千億円の開発事業費が想定されています。

今後は、ニセコの自然環境や景観を守り、次世代へ受け継ぐことが大切であると考えています。そうした意味で、ニセコの準都市計画において共通の認識を持っていただき、今後とも都市計画審議会においてご指導、ご助言いただきまして環境の保全と適正な開発に努めてまいります。本日は、誠にありがとうございました。

●事務局

それでは、本日の都市計画審議会でございますが、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承認申請件数や内容について、よろしく願います。

お手元に配布しました資料の確認をさせていただきます。本日の報告事項でございますが、資料1から資料5までと準都市計画区域図及び景観地区のパンフレット日本語版と英語版をおくばりしております。みなさま、ございますか？それでは、議事に入りたいと思います。会長よろしく願います。

●会長

皆様おはようございます。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。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黒瀧と申します。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。よろしく願います。

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21年3月から平成22年7月20日現在までの期間において、申請があった。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2の受付番号1から30までと民間による申請1件を併せて図面に示しております。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。

資料2の受付処理したものの大半がカペラ関係です。平成20年は6件の申請がありました。あいにく工事に着手しておりません。平成21年は24件の申請があり、9件着手し6件が完成しております。平成22年度は今のところ0件です。また、表の中では用途別に件数を示しています。平成20年度は、ホテル6件のみです。平成21年度は、24件中、住宅7件、ホテル12件、店舗1件、工作物1件、その他として3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。やはり、ここでも大半は、カペラの関係です。平成21年度、建築物の景観地区認定申請の件数は5件ありました。次に、平成22年度の開発行為の認定件数は1件です。また、平成22年度の建物の景観地区認定申請の件数は7件、工作物は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21年度の開発行為の着工及び完成は0件、建築物は5件着手し3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22年の開発行為は着工及び完成は0件です。建築物については、1件着手しておりますが、完成件数はありません。工作物については、着工及び完成は0件です。「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活用ください。

はじめに、建築物ですが認定 H21年の1号です。＝別紙図面参照認定証は2枚ありますが、途中で延べ面積が変更になったためです。

建築用途は、専用住宅です。木造2階建てです。敷地面積は、964.21 m²です。建築面積は、242.0 m²です。建ぺい率は25.1%です。延べ床面積は、274.50m²です。容積率28.5%です。形態意匠ですが、外壁の色彩 4YR.5/6(おうど色)6YR3/7(褐色)です。屋根の色彩は 8R3/4.5(海老茶色)です。屋根の形状は、三角屋根です。建築設備等ですが、建物の裏に灯油タンクを設置しています。建築物の高さについてですが、最高高さ8.45mです。壁面の後退位置について、その他として、林道及び隣地境界からの離れということで、3.7mセットバックしている。以上ルール上問題なく認定しました。

次に同じく建築物、認定 H21年の2号です。＝別紙図面参照

建築用途は、専用住宅です。木造1階建てです。敷地面積は、396.00 m²です。建築面積は、53.85 m²です。建ぺい率は13.6%です。延べ床面積は、53.85 m²です。容積率13.6%です。形態意匠ですが、外壁の色彩 7.5Y9/3(クリーム色)、屋根の色彩は 2.5YR5/4(茶系色)です。屋根の形状は、三角屋根です。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 N9.3(白色)です。建築物の高さについてですが、最高高さ3.88m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5.2mセットバックしている。以上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 **H21年3号**です。＝別紙図面参照

建築用途は、ホテルです。木造2階建てです。敷地面積は、332.07 m²です。建築面積は、34.78 m²です。建ぺい率は10.5%です。延べ床面積は、51.34 m²です。容積率15.5%です。形態意匠ですが、外壁の色彩 7.5RY5/6(茶色系)、その他に玄関(オレンジ色と茶系の中間色)及び窓枠(白色系)に着色しております。屋根の色彩は 5G3/2(緑色系)です。屋根の形状は、三角屋根です。建築設備等ですが、設置していない。建築物の高さについてですが、最高高さ6.41mです。壁面の後退位置について、町道からの離れ9.0mです。その他として、隣地境界からの離れ3.1mセットバックしている。以上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 **H21年の4号**です。＝別紙図面参照

建築用途は、ホテルです。木造2階建てです。敷地面積は、332.4 m²です。建築面積は、34.78 m²です。建ぺい率は10.5%です。延べ床面積は、51.34 m²です。容積率15.4%です。形態意匠ですが、外壁の色彩 7.5RY5/6(茶色系)、その他に玄関及び窓枠に着色しております。屋根の色彩は 5G3/2(緑色系)です。屋根の形状は、三角屋根です。建築設備等ですが、設置していない。建築物の高さについてですが、最高高さ6.41mです。壁面の後退位置について、道道からの離れ5.8mです。その他として、隣地境界からの離れ3.1mセットバックしている。以上ルール上問題なく認定しております。

次に開発行為の計画許可証ですが、認定 **H22 開発-1号**です。＝別紙図面参照

敷地面積は、126,373.29 m²です。開発面積は、126,373.29 m²です。緑地面積16,135.28 m²です。緑化率12.77%です。(緑地含む＝ホテル棟、アパート A 棟、アパート B 棟、緑地1の部分で算出しています) 予定建築物の用途として、ホテル、受水槽、浄化槽、ゲートハウス・サービスステーションなどです。土地利用計画として、A その他の宅地99,755.13 m²(78.94%)、B 道路用地13,830.78 m²(10.94%)、C その他の用地8,912.10 m²(7.05%)、D 公園広場等用地3,875.28 m²(3.07%)、尚、工事終了時後の注意事項を備考欄に示していますのでご確認ください。以上、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年の1号**です。＝別紙図面参照

建築用途は、ホテルです。木造2階建てです。敷地面積は、20,797.16 m²です。建築面積は、130.20 m²です。建ぺい率は0.01%です。延べ床面積は、211.62 m²です。容積率0.01%です。形態意匠ですが、外壁の色彩 6.9YR4.4/6.8(茶色系)、その他にボーダー・柱・破風に着色しております。また、壁に石張を一部使用しております。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、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9.767mです。壁面の後退位置について、その他として、私道より厳しい隣地からの離れ15.028mセット

バックしている。以上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年の2号**です。＝別紙図面参照

建築用途は、汚物処理場・浄化槽です。鉄筋コンクリート造地上1階建・地下1階です。敷地面積は、1, 177. 59 m²です。建築面積は、198. 68 m²です。建ぺい率は16. 88%です。延べ床面積は、238. 09 m²です。容積率20. 22%です。形態意匠ですが、外壁の色彩N8.5(グレー色系)、屋根の色彩はN8.5(グレー色系)です。屋根の形状は、陸屋根です。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4. 43mです。壁面の後退位置について、町道からの離れ6. 75mです。その他として、隣地境界からの離れ3. 51mセットバックしている。以上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年の3号**です。＝別紙図面参照

建築用途は、ホテルです。鉄筋コンクリート造4階建・地下1階です。敷地面積は、45, 201. 99 m²です。建築面積は、9, 784. 78 m²です。建ぺい率は21. 64%です。延べ床面積は、19, 857. 17 m²です。容積率43. 00%です。形態意匠ですが、外壁の色彩N8.5(グレー色系)2.5Y9/1(ベージュ色系)＝石張です。屋根の色彩はN8.5(グレー色系)です。屋根の形状は、緑化をした陸屋根です。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19. 17mです。壁面の後退位置について、道道からの離れ27. 65mです。その他として、隣地境界からの離れ8. 99mセットバックしている。高さの特例対象建築物です。資料5にもありますが。特例要件4つを満たしている。以上ルール上問題なく認定しております。(敷地内緑化は20. 13%となっており、要件をみたしております)

次に同じく建築物、認定 **H22年の4号**です。＝別紙図面参照

建築用途は、ホテル(アパートメント棟B)です。鉄筋コンクリート造5階建・地下1階です。敷地面積は、7, 068. 14 m²です。建築面積は、2, 143. 88 m²です。建ぺい率は30. 33%です。延べ床面積は、10, 435. 65 m²です。容積率134. 56%です。形態意匠ですが、外壁の色彩N8.5(グレー色系)5Y9/1(ベージュ色系)、屋根の色彩はN8.5(グレー色系)です。屋根の形状は、陸屋根です。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22. 49mです。(壁面の離れ 22.49m以上)。壁面の後退位置について、道道からの離れ21. 90mです。その他として、隣地境界からの離れ5. 64mセットバックしている。高さの特例対象建築物です。資料5にもありますが。特例要件4つを満たしている。以上ルール上問題なく認定しております。(特に敷地内緑化は20. 23%となっており、要件をみたしております)

次に同じく建築物、認定 **H22年の5号**です。＝別紙図面参照

建築用途は、受水槽です。鉄筋コンクリート造1階建・地下1階です。敷地面積は、2, 149. 48 m²です。建築面積は、81. 67 m²です。建ぺい率は3. 80%です。延べ床面積は、488. 26 m²です。容積率22. 72%です。形態意匠ですが、外壁の色彩N8.5(グレー色系)、屋根の色彩はN8.5(グレー色系)です。屋根の形状は、陸屋根です。建築設備等で

すが、設置していない。建築物の高さについてですが、最高高さ3.564mです。壁面の後退位置について、道道からの離れ7.25mです。その他として、隣地境界からの離れ4.42mセットバックしている。以上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年の6号**です。＝別紙図面参照

建築用途は、ゲートハウス棟です。鉄筋コンクリート造1階建です。敷地面積は、367.03 m²です。建築面積は、15.72 m²です。建ぺい率は4.28%です。延べ床面積は、12.92 m²です。容積率3.52%です。形態意匠ですが、外壁の色彩N8.5(グレー色系)、屋根の色彩はN8.5(グレー色系)です。屋根の形状は、陸屋根です。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3.086mです。壁面の後退位置について、道道からの離れ11.2mです。その他として、隣地境界からの離れ3.15mセットバックしている。以上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年の7号**です。＝別紙図面参照

建築用途は、ホテル(アパートメント棟A)です。鉄筋コンクリート造5階建・地下1階です。敷地面積は、8,597.38 m²です。建築面積は、2,059.78 m²です。建ぺい率は23.96%です。延べ床面積は、10,437.40 m²です。容積率109.44%です。形態意匠ですが、外壁の色彩N8.5(グレー色系)5Y9/1(ベージュ色系)、屋根の色彩はN8.5(グレー色系)です。屋根の形状は、陸屋根です。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21.02mです。(壁面の離れ 21.02m以上)。壁面の後退位置について、道道からの離れ25.0mです。その他として、隣地境界からの離れ3.159mセットバックしている。以上ルール上問題なく認定しております。高さの特例対象建築物です。資料5にもありますが、特例要件4つを満たしています。(特に敷地内緑化は20.12%となっており、要件をみたしております)

次に工作物の計画許可証ですが、**認定 H22 工作-1号**んです。＝別紙図面参照

工作物用途は、擁壁です。鉄筋コンクリート造です。形態意匠ですが、外壁の色彩N8.5(グレー色系)。工作物の高さについてですが、最高高さ2.1mです。同じ敷地内に受水槽がある。以上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

カペラホテルA棟とB棟の添付されているパース図が同じですが、左右の棟がそれぞれ違うということなのか？

●事務局

図面パースは、2棟の建物が描かれています。右がA棟、左がB棟ということです。ホテルの形状は、ほぼ同じです。ただし、ホテルA棟とホテルB棟の高さや面積は異なります。

●A委員

了解しました。

●会長

景観地区の申請を受付してからどれくらいの期間で認定するのか？

●事務局

申請を受付してから30日以内に認定します。

●B委員

認定 H21年の2号の三角屋根の勾配が低い、片流れ勾配なら分かるが雪が落ちるか疑問である。

●事務局

景観申請上は問題がありません。パース図はイメージとなっているため、若干勾配角度も違って見えます。ご了解ください。

●B委員

了解しました。

●C委員

カペラの物件が、1件ずつ申請されているが、全体像がつかめない。

●事務局

はじめに、開発行為の申請が提出されているので、全体像は確認しています。

●C委員

事務局で確認しているのなら了解した。

●会長

その他、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。

●会長

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23年7月下旬を目処に審議会を開催したいと考えております。また、今年9月30日でニセコ町都市計画審議会の委員の任期が切れますが、特別な事情がなければ、留任願いたいと考えております。よろしくをお願いします。ただし、一般公募の2名の方は、再度、公募する形式をとりますので、再度公募するなど、今回、同様によろしくをお願いします。2名以上超えた場合は、抽選となりますので了解してください。以上で連絡を終わります。

●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？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。委員の皆様ご協力に感謝いたします。

●事務局

以上を持ちまして、第4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。