

第3回(平成21年度第1回)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:平成21年4月30日 AM10:00~11:00

場所:ニセコ町公民館 講堂

出席委員:工藤会長、小原委員、汾陽委員、佐藤委員、関委員、濱野委員、牧野委員

ニセコ町:(建設課)天野参事、黒瀧都市計画係長、金澤技師

議事

議案第1号 特定用途制限地域の決定について

議案第2号 景観地区の決定について

●司会

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3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。

本日の審議会は、ご案内のとおり、前回事前説明しました案件の本審議会となりますので、よろしくお願いいたします。

最初に、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。本日諮問案件2件でございますが、資料1、2、3、4及びプロジェクターを用いて説明いたします。資料が不足していませんか。

なお、本日の会議に当たりまして、高橋委員より所用のため欠席される旨、連絡がございましたので、皆様にご報告いたします。

それでは、工藤会長よろしくお願いいたします。

●会長

では、早速、議事に入りますが、本日の諮問案件は議案第1号と議案第2号の2件ということで、次第にそって、1件ずつ進めて参ります。説明やご発言にあたりましては、要点を明確に、かつ簡潔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、議案第1号「ニセコ準都市計画特定用途制限地域の決定」について、事務局より説明をお願いします。

●事務局

建設課の天野でございます。本日はよろしくお願いいたします。

本日の議案であります特定用途制限地域及び景観地区の都市計画案につきましては、前回の都市計画審議会において、事前に説明させていただいた内容から変更はありませんので、本日はプロジェクターを用い、図などを使って説明させていただきます。プロジェクターでの内容は、参考資料となります。

まず、ニセコ町の都市計画について、簡単に説明いたします。

ニセコアンヌプリ山系では、近年、外国人観光客が急増し、それに連動し、コンドミニアム、ホテルなどの宿泊施設の建設が進められています。これらの開発は、産業の振興や雇用の促進、固定資産税の増収など、町の活性化につながる、一方、無秩序な開発による森林伐採、景観破壊、落雪などによるコミュニティトラブルの発生など、地域への影響も想定されます。

ニセコ町では、平成17年ごろからニセコアンヌプリ山麓地域において、土地取引が活発に行われ、昨年にはカペラリゾート、ニセコビレッジによる開発計画が明らかになるなどの状況にあります。そんな中、ニセコ町議会において法的規制力によるルール策定が必要とされ、昨年、関係権利者との意見交換会やニセコ準都市計画策定委員会での議論を経て、今年の3月6日に準都市計画区域が北海道により指定されました。準都市計画区域の指定により、全ての建築物で建築確認申請が必要となり、建ぺい率、容積率などのルールが適用されることになりました。併せて、開発行為の許可基準が1万㎡から3千㎡へと引き下げられ、開発者はよりきめ細かい対応が必要となっております。

また、ニセコアンヌプリを共有する倶知安町では昨年2月に準都市計画区域が指定され、景観地区、特定用途制限地域の都市計画も決定されております。

ニセコ町でも、準都市計画区域の指定に加え、更なるルール作りについての意見が多かったことから、今回の都市計画決定に向けた作業を進めているところです。

指定された準都市計画区域は、土地取引が顕著であり、ニセコアンヌプリ、モイワ山の麓でニセコ積丹小樽海岸国定公園の第3種特別区域を除く区域で、倶知安から蘭越に抜ける道道蘭越ニセコ倶知安線とニセコ市街地から蘭越へ抜ける道道岩内洞爺線の沿線を含む区域となっております。

特定用途制限地域について簡単に説明いたします。

特定用途制限地域は、都市計画法で規定されている良好な環境の形成又は保持のため、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域地区です。

特定用途制限地域を決定できる区域は、都市計画区域内で用途地域を定めていない区域や準都市計画区域内で、良好な居住環境に支障を及ぼすおそれのある建築を制限する必要がある場合となります。

平成13年の都市計画法の改正により追加された地域地区で、観光地やインターチェンジ周辺など全国で17市町、道内では3市町が決定済みです。各市町の条例により、制限すべき建築物等の用途の詳細や罰則などを定めて制限を行います。規制の方法としては、建築基準法に基づく特定行政庁(ニセコ町では後志支庁)での建築確認申請時

にチェックすることになります。

特定用途制限地域の策定にあたって、関係権利者への情報提供及び意見の反映と準都市計画策定委員会での議論の流れを示しておりますが、お手元の資料1と同じものです。

昨年6月に実施した地域住民を対象とした土地利用に関するアンケート調査において、「工場や風俗店などの建物の種類を制限すべき」とされた方が8割を超えていたことから、準都市計画区域の指定に加え、良好な環境の形成又は保持のため、その良好な環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限することを目的に定める特定用途制限地域の検討を進めることとしております。

町民等との意見交換会では、アンケート調査の結果、ニセコ町景観条例の内容、地域における建物の用途や配置などの情報を提供した上で、制度の導入を含め意見交換した結果、風紀を乱す建物や危険物を扱う工場、パチンコ屋などの遊技場、周辺に影響を与える公害的要素を持った施設、ニセコ町景観条例における協議対象施設などを制限すべきとの意見が出されました。

それらを踏まえ、策定委員会において議論され、策定にあたって基幹産業である農業施設や体験学習できる工場などの観光施設は規制すべきでないこと、リゾート地として飲食店などに配慮することなどを勘案して、素案が作成されました。

その素案を町民、土地・建物を所有している方などに説明し、さらに意見をいただき、再度策定委員会で議論し、最終案としているところです。

本都市計画審議会の開催に先立ち、今月10日から2週間、都市計画法に基づく公告縦覧及びニセコ町まちづくり基本条例に基づくパブリックコメントを実施しておりますが、意見の提出はありませんでした。

議案第1号の都市計画案ですが、位置及び区域は準都市計画区域の全域の約1206ヘクタールとし、名称はニセコアンヌプリ・モイワ山山麓地区としております。制限すべき特定の建築物等の用途の概要として、マージャン屋、パチンコ屋などの遊戯場から、キャバレー、ソープラント、カラオケボックスなどの風俗店、500㎡を超える工場、火薬や石油類などを貯蔵する施設、規模が小さくても危険性や環境を悪化させるおそれがある工場、産業廃棄物処理施設などを制限しておりますが、リゾート地として一定程度必要な施設については宿泊施設に附属するものは緩和するなどの配慮をしております。また、観光施設として考えられるせっけん工房やガラス工房などを適用除外としております。

工作物としては、アスファルトプラントや観覧車、ジェットコースターなどの遊戯施設を制限することとしておりますが、屋内施設は対象外としております。

なお、これらの規制は建築確認申請時に審査することになります。

お手元の資料1及び2について、プロジェクターを用いて説明させていただきました。議案第1号の説明は以上です。

●会長

ありがとうございました。

ただ今、事務局より説明のありました内容について審議してまいりますが、皆様の中でご意見、ご質問はありませんか。今まで、時間をかけて審議されてきた内容ですので、あまり無いかとは思いますが、いかがでしょうか。

(ありませんとの声)

●会長

無いようですので、議案第1号「ニセコ準都市計画特定用途制限地域の決定について」、採決を行います。

議案のとおり決定すべきものと答申することによろしいですか。

(異議なしとの声あり)

●会長

議案第1号については、議案のとおり決定すべきものと答申することとします。

なお、答申文の内容につきましては、私に御一任をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なしとの声あり)

●会長

御一任ありがとうございます。

●会長

それでは、議案第2号「ニセコ準都市計画景観地区の決定について」、事務局より説明をお願いします。

●事務局

景観地区について簡単に説明いたします。

景観地区は、都市計画法及び景観法で規定されている良好な景観を形成するため市町村が定める地域地区です。

平成16年の景観法の施行に伴い、平成17年の都市計画法の改正により美観地区から移行した地域地区で、全国で12市区22地区、道内では倶知安町のみが決定済みです。

景観地区を決定できる区域は、都市計画区域又は準都市計画区域において、既に一定の美観が存在する地区や今後良好な景観を形成していこうとする地区となります。

規制の方法としては、特定用途制限地域と同じように建築基準法による建築確認申請時及び景観法による市町村の認定申請時にチェックします。また、開発行為については、都市計画法による許可と併せて市町村による許可が必要となり、それらによって着

工を制限することになります。

認定行為や確認申請について、ちょっと踏み込んだ説明をしますが、認定は形態意匠に関する数字で示せないものなど、裁量性があるものについて、景観法で市町村が認定を行うものとされています。工作物の形態意匠や手続きの方法、建築物を含めた適用除外などを定めた景観地区条例を定めて、認定後工事着手ができるようになっております。

確認行為では、数字で明確となるもの、例えば建築物等の高さ制限や壁面の後退などを特定行政庁で審査し、確認後、工事着手ができることになっております。

許可行為は、開発行為など土地の形質変更などの行為について、条例を定めて規制を行うこととなります。

景観法上では、工作物の高さ制限など数字で明確になるものについては、景観地区条例で定めた規定に適合しなければならない適合義務となるのですが、ニセコ町では工作物については認定時に全て確認することと考えております。

景観地区の策定にあたって、関係権利者への情報提供及び意見の反映と準都市計画策定委員会での議論の流れを示しておりますが、お手元の資料1と同じものです。

昨年6月に実施した地域住民を対象とした土地利用に関するアンケート調査において、「建物の高さの上限を定めるべき」「隣の建物との離れや敷地に対する建物の大きさを定めるべき」とされた方が7割を超え、「建物のデザイン・色彩を定めるべき」とされた方が5割を超えていたことから、準都市計画区域の指定に加え、ニセコ町の自然環境及び良好な景観、田園風景を阻害するおそれのある建築物等を規制するとともに、リゾート地としての景観形成に寄与する良質な建築物等を誘導することにより、良好な景観を保全・形成し、後世に引き継いでいくことを目的として、景観地区の検討を進めることとしております。

町民等との意見交換会では、アンケート調査の結果、ニセコ町景観条例の内容、地域の建物の色、屋根の形、高さ、配置などの情報を提供した上で、制度の導入を含め意見交換した結果、けばけばしい色は避け、落ち着いた色使いをすることや山並みと調和した傾斜屋根とすること、木の高さを意識した高さ制限、建物の隣地からの後退、敷地の最低限度、開発行為における既存樹木の存置などをルール化すべきとの意見が出されました。

それらを踏まえ、策定委員会において議論され、策定にあたっては地域における環境や景観への配慮、開発行為によるニセコ町の活性化などを勘案して、素案が作成されました。

その素案を町民、土地・建物を所有している方などに説明し、さらに意見をいただき、再度策定委員会で議論し、最終案としていくところです。

本都市計画審議会の開催に先立ち、今月10日から2週間、都市計画法に基づく公告縦覧及びニセコ町まちづくり基本条例に基づくパブリックコメントを実施しておりますが、

意見の提出はありませんでした。

議案第2号の都市計画案ですが、都市計画法や景観法では必ず定めなければならないこと(必須事項)と定めることができるもの(選択事項)があり、必須事項として、都市計画の種類、位置及び区域、面積、名称、建築物の形態意匠の制限となります。内容としては、位置及び区域は準都市計画区域の全域の約1206ヘクタールとし、名称はニセコアンヌプリ・モイワ山山麓地区としております。

建築物の形態意匠のうち色彩については、北海道の景観形成基準を基本とし、マンセル表色系により、色相ごとにけばけばしい色は使用しないように、彩度の上限を定めております。ただし、各立面の10%まではアクセントとして、上限を超える色を使用してもよいとしております。

例えば、色相が赤については、屋根が彩度10まで、外壁は彩度8までとしております。外壁と屋根の上限の違いは、区域内の既存の農家住宅や倉庫の屋根に赤と青の基準を超える色が使われており、それはニセコ町の田園景観の特色であると考えられることから、規制を緩く設定したものです。

外観については、山並みとの調和に配慮し、また土地の状況や経済面を考慮し、勾配が3/10の傾斜屋根を努力規定として設けました。ただし、豪雪地域であることから落雪に配慮するよう記載しております。また、車庫や倉庫、付属物については、建物との調和のみを位置づけ、形態としての強い規制は行わないこととしております。

例えば、外壁はけばけばしい色を全面に用いるのではなく、アクセントとしてその立面の10分の1に抑えること、屋根の勾配は10分の3が望ましいとし、落雪には注意していただき、隣地とのトラブルが無いように検討してもらうこと。また、車庫や物置、付属物についても、けばけばしい色は規制し、建物との調和、または直接見えないようにしてもらうようにします。

都市計画に定めることができるもの(選択事項)として、ニセコ町では建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

高さの最高限度については、町内の一般的な住宅として考えられる高めの基礎又は車庫の上に、三角屋根の2階建て住宅を建てた場合で13m程度であり、その他の建物も考慮し、15mとしております。

ただし、一定程度の条件を満足した場合については、25mまでとしました。特例の25mの考え方は、町内の自然公園法の第3種特別地域で規定される高さ基準より厳しくならないこと、町内の人工林の最高高さ26m以内であること、宿泊施設として、6階建て程度は想定できることなどから設定しました。

壁面の位置については、空地の確保による山並みへの視線の確保、落雪による影響範囲を考え、壁面後退の規制が必要との考えであり、3mとしています。また、道道と町道からの離れを別途設定したのは、公共空間での圧迫感を軽減と車の駐車スペースを考慮して定めたおります。ただし、公道に面する部分以外については、規模の小さい物

置等については、緩和規定を設けました。

敷地面積の最低限度については、空間の確保による景観形成には、ある程度の敷地が必要であるとの考えから、ごみごみした感じを与えず、別荘等を購入する適当な規模、低所得者にも配慮し、330㎡としました。

これらの規定は全て、特定行政庁による建築確認申請により、審査します。

それでは、高さの特例について、説明します。

基本的な高さの規定は15mまでとしておりますが、条件をクリアすれば25mまで建築可能としました。条件としては、観光リゾート地として、高さが必要な宿泊施設であること。小割りが高い建物が乱立することを避けるため、15mを超える建築物の敷地は都市計画法の開発行為の許可を受けた1ha以上の土地の区域内であること。

公共空間への圧迫感の解消として、15mを超える部分が高さと同じ距離以上、道道、町道から離れること(仰角45度以内であること)としました。

これらの3つの条件は、建築確認申請で審査することになります。

また、景観・環境への配慮として、敷地面積に対する緑化率が20%以上であることとしました。この条件はニセコ町による認定申請時に審査します。

これらを全て満足した場合のみ、建築物の高さを25mまで認めることとしております。

高さの特例条件の認定部分については、都市計画上は形態意匠の制限に記載されません。

壁面の位置の制限については、道道と町道からは5m以上、その他の敷地からは3m以上離れた位置に建物を建てることとしております。

ただし、公道に面する部分以外については、規模の小さい物置等については、緩和規定を設けました。

これは、空地の確保による山並みへの視線の確保、落雪による影響範囲を考え、壁面後退の規制が必要との考えであり、また、道道と町道からの離れを別途設定したのは、公共空間での圧迫感を軽減と車の駐車スペースを考慮して定めたおります。

建築部の敷地面積の最低限度を330㎡以上と規定しておりますが、具体的に説明いたしますと、現在、200㎡の土地をお持ちの場合、敷地を変更することなく、そのまま建物を建築するのであれば可能です。

ただし、その200㎡の土地に70㎡を加えて、270㎡として、建物を建築することはできません。敷地を加えるのであれば、150㎡を加えて330㎡を超えた敷地とすれば、建物を建築することができます。

これは、今後、土地を売買されても、この既存権利は守られます。

また、今まで説明しました形態意匠や高さの最高限度、壁面の後退について、増改築等に関する緩和規定を設けており、例えば壁面の位置の制限で説明いたしますと、現在、建物が制限された区域に建っている場合、基準に適合しない部分は触らずに、形態意匠、高さ、壁面後退など全ての基準に適合するように行う増改築等は認められることとしてお

ります。

景観法上は既存の建物で基準に適合しない場合、修繕等はできますが、増改築は建物全体が全て適合するような場合のみ認めることとなるのですが、関係権利者からの意見等に配慮し、この規定を設けております。

本審議会に諮っておりますのは建築物に関するルールですが、開発行為と工作物に関するルールは条例で定めるもので、今後議会で審議されるものですが、簡単に説明しますと、工作物については、建築物と同様のルールを適用し、色彩、高さ、設置位置の規制を考えております。

また、開発行為については、自然景観への配慮、樹木の保全を考え、開発行為の基準である3%緑地に加え、7%緑化することを開発者に求めます。

議案第2号の説明は以上です。

●会長

ありがとうございました。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。お手元の参考資料がただいまプロジェクターで説明した内容となっておりますので、それらも確認いただいて、検討してください。いかがでしょうか。

●会長

ありませんか。

(ありませんとの声)

●会長

無いようですので、議案第2号「ニセコ準都市計画景観地区の決定について」、採決を行います。

議案のとおり決定すべきものと答申することよろしいですか。

(異議なしとの声あり)

●会長

議案第2号については、議案のとおり決定すべきものと答申することとします。

なお、答申文の内容につきましては、私に御一任をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

(異議なしとの声あり)

●会長

御一任ありがとうございます。

●会長

以上をもちまして、本日の議事につきましては、全て終了いたしました。
委員の皆さんから、全体を通してありませんか。ご意見、ご要望でも構いませんが。

●委員

事務局に質問なんですが、このルールが適用になるのが7月前後ということですが、今、開発が進められているニセコビレッジとカペラリゾートの計画に、このルールがどういう形で反映されるのか、又は反映されているかという状況についてお伺いしたいのですが。

●事務局

ただいまのご質問についてですが、カペラリゾートについては昨年の4月に開発計画が明らかになり、都市計画部局と企画部局で開発行為に関する協議が進められてきました。そんな中、昨年の都市計画に関する意見交換会や準都市計画策定委員会での作業状況を逐次情報提供し、それらの内容についてご理解いただけるよう努めてきたところです。カペラリゾートについては、既に着工している部分もありますが、その計画は今回の都市計画に沿った形で進めていただいております。今回のルールの施行前に着工したものについては手続き等は不要ですが、着工していない部分については必要な申請などの手続きを行っていただくこととなります。いずれにしろ、都市計画の内容に合致していることから、問題はありません。ニセコビレッジにつきましては、先日、開発計画が明らかになり、ニセコ町景観条例に基づく説明会が行われたところであり、開発の内容としましては、先に開発行為のみを実施するとのことで、今後、議会において審議されます10%の緑化が対象となりますが、十分に満足する内容で計画を立てられているようです。まだ正式な開発行為の申請などはありませんので、今後の議論となりますが、ルールが施行されれば、必要な手続きをしていただくこととなります。しかし、今まで都市計画の内容などを十分説明し、ご理解いただいていることから問題ないと考えております。

●会長

よろしいですか。他にありませんか。
他になければ、今後のスケジュールについて、事務局から説明をお願いします。

●事務局

今後のスケジュールについて、ご説明いたします。
資料4をご覧ください。今回の審議会で意見が無い旨の答申がなされることになりましたので、今後、都市計画法に基づき、知事への同意協議を行い、了解されたのち、5月中に都市計画を決定したいと思います。
ルールの適用(施行)については、決定後の告示行為により、その効力は発揮しますが、

今回の案件では関連条例についての議会での審議がありますので、交付された後の告示を考えております。議会の開催時期は未定ですが、施行については7月1日を予定しております。

●会長

ありがとうございました。ただいまの事務局の説明について、何かございますか。

よろしいですか。以上を持ちまして本日の審議会を終了させていただきます。お疲れ様でした。

●委員

次回の審議会はいつになりますか。

●事務局

今後、都市計画審議会の開催は、都市計画に関して意見をお聞きする案件が出てきた場合となります。例えば、特定用途制限地域に関して500㎡を超える農業施設の立地の話が出てきた場合、都市計画上は建設できませんが、今後議会で検討される関連条例に町長の特例許可を規定する予定で、基幹産業である農業施設や観光施設など公益上やむを得ない場合など許可することができるようになります。その場合に第3者委員会である都市計画審議会に意見を聞いてから判断することとしています。

案件がない場合でも年度当初などに、都市計画の施行状況などについて報告させていただきたいと考えております。

●事務局

それでは、以上を持ちまして、第3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。