

# 平成20年度第2回ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:平成21年3月4日 PM13:30~14:30

場所:ニセコ町役場2階 第2会議室

出席委員:工藤会長、小原委員、汾陽委員、佐藤委員、関委員、高橋委員、  
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、佐藤主任

## 議事

報告案件第1号 ニセコ準都市計画区域の指定について

事前説明案件第1号 特定用途制限地域の決定

事前説明案件第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名全員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2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。

本日の都市計画審議会をご案内のとおり、これから行う予定となっております都市計画法に基づく各手続き(北海道への事前協議、案の縦覧)に先立ち、事前に委員の皆様へご説明するものであり、前回のような諮問、答申という形ではありません。次回開催する都市計画審議会において十分な審議が出来るよう予備的な審議会でございますので、よろしくお願いいたします。

最初に、お手元に配布しました資料の確認をさせていただきます。本日は報告案件1件、事前説明案件2件でございますが、報告案件につきましては、資料1及び資料2を使用いたします。事前説明案件につきましては、資料3、4、5及び参考資料1、2を用いて説明いたします。資料が不足していませんか。それでは、工藤会長よろしくお願いいたします。

### ●会長

皆様お疲れ様です。本日は審議会を粛々と進めて参りたいと思います。

では、早速、議事に入りますが、次第の議事そって、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、報告案件第1号「ニセコ準都市計画区域の指定について」、事務局より説明をお願いいたします。

●事務局

建設課の天野でございます。よろしくお願いいたします。報告案件第1号について、ご説明いたします。お手元の資料1及び資料2をご覧ください。

ニセコ準都市計画区域の指定につきましては、前回、第1回ニセコ町都市計画審議会におきまして、導入に至った経緯やその効果、影響などについて、説明を行い、ニセコ町案をご審議いただき、了承いただいたところです。

資料1には、その策定経過をのせておりますが、中段の10月10日が前回の都市計画審議会となっております、その答申を受けて、北海道へニセコ町を申し出ております。

その後、北海道では関係機関協議などを行い、ニセコ町案から保安林の区域をはずし、一部自然公園地域の普通地域と第3種特別地域の錯誤を修正し、資料2の北海道案とした上で、本年2月5日に開催された北海道都市計画審議会に諮問し、北海道案のとおり答申を受けております。北海道では明後日の3月6日に公告し、ニセコ準都市計画区域が指定される予定となっております。

準都市計画が指定されますと、木造2階建ての住宅など、当該地域において、今まで建築確認申請が必要なかった建築物についても、申請が必要となり、その場合、建ぺい率や容積率などに適合するように、また、接道義務が発生するなど、これまでの手続きとの違いがあることから、混乱を招かないように広報や新聞折込などにより周知を図っているところです。

今後、法に基づく住環境の確保が図られるものと考えております。

報告案件の説明は以上です。

●会長

ただ今、事務局より説明のありました内容について、ご質問をお受けいたします。

●会長

特にございませんか。

では、事前説明案件に入る前に、特定用途制限地域と景観地区について、法制度の概要を事務局から説明をお願いします。

●事務局

事前説明案件の説明の前に、特定用途制限地域及び景観地区の法制度の概要について説明いたします。参考資料1をご覧ください

先ほどの報告案件であります準都市計画区域が指定されますと、当該区域内で8つの地域地区を市町村において、都市計画決定することが出来るようになります。

このうち、用途地域は住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動を確保することを目的とする地域で、札幌市や倶知安町など可住地人口密度が一定規模以上ないと指定することができず、ニセコ町では適用できません。特別用途地域、高度地区については用途地域内ではしか指定できないものです。

風致地区は良好な自然景観を形成している土地のうち、建築物や宅地造成などに対

して、厳しい制限をかけるもので、規模によって北海道及び市町村が定めることが可能ですが、北海道の計画との整合や町全体の緑の配置計画を策定するなどの条件があり、ニセコ町での適用は難しいものと考えられます。

緑地保全地域は、北海道が決定者であり、その予定はないとのこと。

伝統的建造物群保存地区は、ニセコ町内には文化財保護法に基づく伝統的建造物群保存地区はないことから、適用はできません。

以上のことから、当該地域で適用可能な地域地区は、特定用途制限地域と景観地区であり、住民アンケート、意見交換会を行い、ニセコ準都市計画策定委員会において議論いただき、必要性の有無、内容について検討を進めてきたところです。

特定用途制限地域は、都市計画で定めることと条例で定めることが、都市計画法と建築基準法で明確に定められており、都市計画では「位置及び区域」と「制限の概要」を決めることになっており、条例では制限の詳細や制限の適用除外、罰則を決めることになっており、2層構造で両方が定められて初めて規制が可能となる枠組みとなっております。この審議会に諮るものは都市計画で定める事項であり、条例で定める事項はニセコ町議会で決定することになります。

景観地区は都市計画で位置や区域と建築物の形態意匠、高さなどを決め、条例では工作物、開発行為について定めることになっており、併せることによって、区域内の良好な景観を確保する枠組みとなっております。したがって、本審議会では建築物について審議いただくこととなります。

法制度の概要の説明は以上です。

●会長

ただ今、事務局より説明のありました内容について、ご質問をお受けいたします。

●委員

罰則についてですが、法律などによる適用だと思いますが、罰則の種類、内容、上限、下限など都市計画法で定められていて、条例を議会で決めていくということですが、例えばどのようなものになるのですか。

●事務局

特定用途制限地域に関する罰則につきましては、建築基準法第106条で50万円以下の罰金に処する規定を設けることができるとされています。ただし、都市計画法や建築基準法が当該地域で適用されることになることから、手続き等での違反などがありますと、最大で3年以下の懲役又は300万円以下の罰金となる場合があります。法に基づき是正命令等が出せることとなりますが、それらに従わない場合など強い違反をした場合には、それらが適用されます。条例での罰則規定につきましては、現在、札幌地方検察庁とも調整しており、その後、内容については議会で判断していただく予定です。

●委員

よくわかりました。

●会長

皆様、何かございませんか。

●事務局

罰則ではなく、枠組みについて、補足させていただいてよろしいでしょうか。

●会長

どうぞ。

●事務局

町民等との意見交換会や準都市計画策定委員会では、地域全体としての案を議論していただいております。都市計画で定めるものと条例の定めるものの全体を議論いただいております。それを、関係法に基づき、それぞれ定めていくということになります。

●会長

その他ございませんか。それでは、事前説明案件第1号「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

事前説明案件第1号についてご説明いたします。

先に策定経緯を説明させていただきますので、お手元の資料3をご覧ください。

特定用途制限地域及び景観地区策定にあたっての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。

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。

その内容をまとめたものが資料4となっております。資料4の1枚目には、都市計画決定の背景、目的を記載しており、2枚目に制限すべき特定の建築物等の用途の概要として、1番のマージャン屋、パチンコ屋などの遊戯場から、キャバレー、ソープランド、カラオケボックスなどの風俗店、火薬や石油類などを貯蔵する施設、大規模な工場、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、14番の観覧車、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。ただし、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。

なお、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。

1号案件の説明は以上です。

●会長

ただ今、事務局より説明のありました内容について、ご質問をお受けいたします。いかがでしょうか。

●会長

ないようですので、続きまして、事前説明案件第2号「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

事前説明案件第2号についてご説明いたします。

1号案件と同様に、先に策定経緯を説明させていただきますので、お手元の資料3をご覧ください。

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、最終案としているところです。

その内容をまとめたものが参考資料2の3ページと4ページになります。これは先ほど法制度の概要(参考資料1)で説明しましたが、都市計画で定めるものと条例で定めるものの両方を説明しており、資料5が都市計画で定める建築物の内容となっております。

概要について、参考資料2で説明させていただきます。この資料は一昨日、昨日の両日開催した関係権利者説明会で使用した資料となっております。

参考資料2の3ページをご覧ください。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。なお、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。

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。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。公共空間への圧迫感の解消として、道道、町道から15mを超える部分が仰角45度以内であること。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。小割りが高い建物が乱立することを避けるため、1ha以上の一団地での開発を条件としたもの。

また、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。

4ページをご覧ください。

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とした。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。

開発行為と工作物に関するルールは、先ほども説明したとおり、条例で定めるものですが、簡単に説明しますと、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。

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。

以上が概要ですが、都市計画決定の内容については、資料5となっております。資料5の1枚目には、都市計画決定の背景、目的を記載しており、2枚目に景観地区の内容を示しております。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。

内容は先ほど概要説明したものと同じですが、形態意匠の7項目目に記載していますものは、景観地区施行時点に建っている建築物で、ルールに適合しないものについては、修繕等はできますが増改築等はできない法律の規定になっていることから、増改築部分がルールに適合する場合に限り、増改築できることとした緩和規定を設けたものです。同様の内容が高さの規定の第2項及び壁面の位置の第3項となっております。

2号案件の説明は以上です。

●会長

ただ今、事務局より説明のありました内容について、ご質問をお受けいたします。

●委員

色の関係についてですが、説明会等では色見本やサンプルなどを使って説明したのですか。

●事務局

説明会では、マンセル表色系(実際に資料を示しながら)の色見本を示しながら、説明を行っております。

●委員

その程度の大きさの色見本だと、もっと大きいトタンなど用意できなかったのですか。

●事務局

大きいトタンは用意出来ませんでした。基準を定めるときに、現在市販されている屋根材の見本をお見せしております。そのマンセル値に合わせて、赤と青の基準を緩く設定した状況です。

壁や屋根の色については、家を建てる場合に見本で見る色と実際に建てた場合とは印象が違っていると聞いております。今回の場合は、けばけばしい色のみを排除するという方向性であったことと北海道の条例で既に基準が定めていた状況があったことから、あまり緩く設定できない状況でしたが、当該地域での赤と青が多い状況から設定しているものです。

今後、家を建てる場合については注意が必要ですが、マンセル表色系が日本工業規

格で定められており、ペンキを買うときや屋根材を決めるときにすぐにわかるものとなっておりますので、窓口で指導できるものと考えております。

●委員

つや消しや光沢は彩度という基準で決められているのか。

●事務局

基準にはありません。

●委員

彩度というのは何ですか。明るさですか。

●事務局

明度は明るさのことで、簡単なものでは白と黒みたいなものです。彩度とは色の濃さ、鮮やかさを示しております。

●委員

反射するようなつやつやと光ったものとサンドペーパーで削ったようなつや消しのものについての規定はないということですね。

●事務局

ありません。屋根については角度によって、光ったりする場合があります。策定委員会でもそのような議論はありましたが、可能な基準で定めたところということです。

●委員

参考資料2の3、4ページで附属する車庫等という表現がありますが、車庫は建築物ではないのですか。

●事務局

車庫は建築物になります。

●委員

付属施設と建築物の差は何ですか。高さや面積などの定義はあるのでしょうか。家の周りに塀をまわした場合、建築物になるのかとか、地下へ降りるスロープなどが建築物になるのか、定義を明確にしたほうがいいのではないですか。

●事務局

建築物については、建築基準法に明確に定義されており、条例にもその旨記載する

予定です。ちなみに車庫、倉庫は建築物となりますので、新築する場合、建築確認申請が必要です。附属するとは同じ敷地に建てる場合や一体的に使われる場合を言います。曖昧にならないように指導していきたい。

●委員

塀も建築物ですか。

●事務局

塀は一般的には付属物ですが、建物にくっついて作られる場合には建築物と定義され、そうでない場合は工作物となります。

●委員

建物に地階を作った場合の出入りに使われるスロープは建築物ですか。

●事務局

建築物ではありません。建築物は壁に囲まれているとか、屋根があるものをさします。

●会長

プレキャストの車庫なんかも建築物ですか。

●事務局

建築物となります。

●会長

他にありませんか。

●委員

都会で庭石にいろいろな色を塗ったりして置かれているのを見たことがありますが、建築物ではないですか。

●事務局

建築物でも工作物でもありません。

●委員

それでは、石を並べて置いたりしても問題がないのですね。

●事務局

問題ありません。

●会長

その他、ございませんか。無ければ、本日の議事につきましては、すべて終了いたしました。委員の皆さんから、何か全体を通してありませんか。

●委員

ニセコアンヌプリ、モイワ山山麓地区という名称ですが、ニセコ町をよく知っている方がみると、東山が入っていないのかと勘違いされる方がいるのではないかと思います。

●事務局

名称については、事務局の方で検討して決めたものですが、当初、ニセコアンヌプリ山麓地区としていましたが、正確にはモイワ山山麓も含まれていることから、現在の名称としています。字名としては、字ニセコ、曾我、東山の一部となりますが、当該地域の山麓のイメージを出したいことから、名称を決めております。名称についても都市計画決定の内容となることから、変更する場合には軽易な変更としての都市計画の手続きが必要になります。

●委員

もう決定しているのか。

●事務局

決定はこれからですが、公募とかそういうことは考えておりません。

●委員

表現の問題です。

●委員

山麓という表現なので、当然東山地域も当然入っていますよね。

●委員

そうですね。

●事務局

印象として、スキー場のイメージと重なる部分があり、東山という地名はありますが、現在は東山スキー場とは言わないです。山の名前で表現したいと考えております。

●委員

ニセコビレッジスキー場といえますね。

●委員

おっちょこちょいな人が間違わないかなと思っただけです。

●事務局

十分周知を図ってまいりたいと考えております。

●委員

町民が意見を出しても、策定委員会で反映されていないと言われる人が見受けられるのだけでも、この都市計画審議会は傍聴もできるけれども、策定委員会での議論の状況などの説明がきちんとされているのか心配するところですが、いかがでしょうか。

●事務局

先ほど説明しました資料3をご覧くださいませでしょうか。策定経緯という資料ですが、意見交換会やアンケート調査の結果、策定委員会での策定状況について、全てホームページ上で概要を載せております。審議会については議事録を載せています。策定委員会では、意見交換会で出された意見について全て説明しており、その資料についてもホームページ上に載せています。また、素案を作成した段階でも、なぜこの案になったのかという説明も行っているところです。今回、最終案になる場合でも、意見交換会で出た意見をどう取り扱ったのか、採用したのか、しなかったのか、またその理由についても、資料をつけて説明会で説明しております。意見の内容によっては、採用できないものもありました。例えば、最低敷地を決める時に、100坪未満の土地には家を建てさせるべきではないという意見がありましたが、これは個人の権利を著しく犯すものとなることから、策定委員会で議論していただき、意見を採用しなかったということがあります。他には、開発行為者にとって素案内容がかなり厳しい条件設定されているということでの意見があり、素案時点では高さの特例規定での緑化率30%以上や建ぺい率40%以下の規定があり、ニセコの景観や樹木を残すという考え方で設定していましたが、策定委員会で内容を再検討し、緑化率は20%以上、建ぺい率の規定は削除した経緯があり、それを説明会で説明し、資料として示しております。また、資料3の右側にありますとおり、広報ニセコに準都市計画通信として載せたり、ホームページでもそれらを全て載せているところです。意見交換会や説明会などを行うときには、新聞に折り込みチラシを入れたり、回覧板に入れるなどして、町民皆様に周知を図っていると考えており、ご理解いただければと思います。

●委員

策定委員会において、意見交換会などで出た意見を十分審議しているということなのですが、原案から変わらなければ、何も審議しなかったとの意見になるのかなと思われ、そういう誤解を解消する方法があればと思って発言したものです。

- 事務局  
意見の内容や審議状況などを全て、説明しておりますので、ご理解いただきたい。
- 委員  
説明しているということですね。
- 事務局  
はい、そうです。
- 委員  
最後まで、そういう意見は出てくるとは思いますが、できる限り誤解のないようにお願いします。
- 委員  
キャバレー、ダンスホールその他これらに類するもの。ただし、宿泊施設に附属する施設は除く。とされているけれど、附属はどういう形態をいうのか。言葉の解釈は、法律の判例などで明確になっているのですか。
- 事務局  
附属の定義は、建築基準法で明確になっております。
- 委員  
緑化、緑地の形状について、一般の住宅を想定すると庭に植えてあるの芝生や木などどういうものをさすのか教えていただけますか。
- 事務局  
緑地と緑化では違う意味になります。都市計画法に基づく開発行為の許可基準では、3%の緑地を確保しなければならないとされており、緑地は公園や芝生、樹木などと定義づけられております。売り払いきれないというか、公園として残さなければならないものとなっております。
- 委員  
都市計画法上では緑でなくとも公園であればいいということですか。すべてコンクリート造りのローラースケート場でも公園であればいいということ。
- 事務局  
コンクリート敷きの公園がありますか。

●委員

公園にはレンガ造りやコンクリート造りなど、花壇や緑が少ないものが非常に多いと思います。

●事務局

この場で即答は出来ませんが、都市計画法に技術基準がありますので、判断はできると思います。ニセコ町はその都市計画法に基づく3%の公園に加えて、7%緑化することとしており、芝生、樹木で構いませんが、10mを超えるものは25㎡と換算するなどの基準を定める予定となっており、開発行為に関するルールは条例で定めることとなりますが、定義づけるなど、齟齬が生じないように明確にしていきたいと思います。

●委員

開発行為上の緑地と違うんですね。

●事務局

素案では緑地を10%確保するようになっていたのですが、表現が妥当じゃないかもしれませんが、死に地になり、開発者が土地を売る場合に、地代にその分を上乗せしなければならなくなるので、開発者の負担が大きすぎるのではないのかという意見がありました。その意見に対し、策定委員会では樹木や緑を残すことが大事であり、開発行為を止めることを目的としているものではないことから、議論の結果、緑地ではなく緑化としたという経緯がございます。

●会長

よろしいですか。なければ、その他ということで、事務局お願いします。

●事務局

今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

参考資料2の最後のページをご覧ください。今後、都市計画法に基づく手続きとして、北海道への事前協議を行い、了解されたのち、都市計画案の縦覧を行います。ただし、まちづくり基本条例に基づくパブリックコメントを行う必要があるため、関連条例の関係機関調整が終了したのち、タイミングを併せて行います。その後、都市計画審議会を開催する予定ですが、今のところ早くても4月になるのではないかとこのところでは、日程が決まり次第、ご連絡し、日程調整させていただきます。

次回都市計画審議会におきましては、町長から都市計画案を諮問し、説明会での状況やパブリックコメントの内容をご説明し、審議していただき、答申をいただくこととなりますので、よろしくお願いいたします。

●会長

スケジュールについて説明いただきました。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。

●事務局

それでは、以上を持ちまして、平成20年度第2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。