

## 準都市計画区域(最終案)に対する意見(説明会、電話等)

### 【準都市計画区域】

ご意見	事務局の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・昨年開発が終了した区域において、建築条件付で売買されているが、今後、土地権利者が交替した場合、それらの条件が継続されるか、はなはだ疑問である。そのため、今回の準都市計画区域にに入れて欲しい。</li> <li>・また、当該開発行為は新聞報道でニセコ町の開発行為の事例として紹介されるなど、注目されている。</li> </ul>	<p>・準都市計画区域の設定にあたっては、一定の開発行為、建築行為等が現に現れ、または見込まれる区域を指定するものであり、明確な地形・地物を区域界として設定します。また個人の権利を制限するものであることから必要最小限とすべきであることから、土地取引が活発に行われているニセコアンヌプリ山麓と都市的土地利用が起こる可能性が高い主要な道路沿道、自然公園地域のうち準都市計画区域に入れられない第3種特別地域を除く普通地域を含めた区域としました。</p> <p>・なお、区域の指定後も土地利用状況に注意し、必要な場合は北海道と協議し、区域の拡大も検討します。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の準都市計画が決まった後、内容は変更されますか。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の土地利用の規制は賛成。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・準都市計画は必要。手続きを進めてください。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・素案の説明会に出された意見が、最終案に反映されていないのではないか。</li> <li>【建ぺい率についても同様の意見あり】</li> </ul>	<p>・最終案の策定にあたって、素案説明会をのべ4回実施し、説明会の開催に加えて、町広報誌・ホームページで策定状況をお知らせし、広く町民や関係権利者の意見聴取を行った結果、説明会における意見や電話、手紙での意見や問い合わせが沢山寄せられました。</p> <p>それら全ての意見を策定委員会にお示した上で、議論いただき、最終案を取りまとめたものです。</p> <p>ご理解をお願いいたします。</p>

### 【建ぺい率・容積率・斜線勾配等】

ご意見	事務局の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建ぺい率が50%とは、規制が緩過ぎる。開発を許すような規制に感じる。</li> <li>・既存の権利に配慮しすぎである。</li> <li>・原野商法の物権は無視しても良い。これからニセコに住む者のことを優先すべきである。</li> <li>・倶知安町のひらふ地区でさえ50%となっているのに規制が緩いのではないか。</li> <li>・50%の建ぺい率ありきではないか。</li> <li>・もっと厳しいルールになると期待していたが残念だ。</li> <li>・説明会では、いろいろなパターンでのシュミレーションを作成し、説明していただきたい。</li> </ul>	<p>・建ぺい率や容積率については、既に住宅が建っている宅地の状況や規制による関係権利者への影響、開発行為等への影響などを踏まえ、説明会等で出された意見等を勘案した上で、策定委員会において議論され、最終案となったものです。</p> <p>今後、ニセコ町が定めることが出来るようになる景観地区などの検討において、説明会等で意見が多く出された建物の高さや隣地との離れ、最低敷地面積など景観や住環境等の更なるルールづくりの検討を行って参りますので、ご理解とご協力をお願いいたします。</p> <p>今後の説明会等にあたっては、わかりやすい説明となるように努力いたします。</p>

### 【景観等】

ご意見	事務局の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さ制限は、大規模な土地については10階位までいいのではないか。世界のリゾート地では30m位まで認められている。</li> </ul>	<p>・建物の色、高さ、デザインや種類などについては、準都市計画区域の町案確定された後、皆さんの意見を聞きながら、更なるルールづくりを進めていきたいと考えております。</p>

### 【公共施設整備等】

ご意見	事務局の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為に対し、町である程度、インフラ整備の手助けをしてもらえないか。</li> </ul>	<p>基本的には、町でインフラ整備は行いません。ただし、場合によっては検討し、手助けする場合もあります。開発事業者の方で整備していただきたい。</p>

### 【その他】

ご意見	事務局の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・策定委員会の委員名を公表すべきだと思います。</li> </ul>	<p>・策定委員名の公表は想定しておりませんでした。今後開催される都市計画審議会は条例に基づき設置されますので、公表いたします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明会ではホームページで公表している内容をすべて配布すべき。</li> </ul>	<p>・準都市計画の策定にあたって、町広報誌やホームページで策定委員会の開催状況や意見など広くお知らせしているところであり、できる限り情報を提供していると考えております。ご理解をお願いします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・策定委員会の討議状況をすべて公表すべき。</li> </ul>	

【質問】

ご質問	事務局の考え方
<p>・ニセコ町の最終案を北海道が内容変更することはあるのか。</p>	<p>・事前に北海道とも協議を行っているので、北海道が内容変更することは基本的にはないと考えておりますが、今後、北海道では関係機関調整等を行いますので、その結果による変更も考えられます。 今後の流れとしては、1月に北海道案に対するニセコ町への意見聴取があり、2月に北海道都市計画審議会に諮られ、3月にはルールが施行されることになる予定です。</p>
<p>・農地を原野に変える事は可能か。</p>	<p>・農地の状況によって手続きは異なるが、農業委員会等への申請が必要になり、そのルールに従うことになると思います。</p>
<p>・最終案の内容は、倶知安町と違いはあるのか。</p>	<p>・準都市計画区域の指定における建蔽率・容積率等については、区域の状況等を踏まえて設定しており、同じ内容になってはいません。ただし、隣地斜線勾配は同じとなっております。 なお、倶知安町が定めている景観地区については、ニセコ町は今後検討を進めようと考えており、内容についてはこれから検討していきますが、ニセコ町はもともと景観条例を施行しており、独自のルールがありますので、倶知安町とは違って来るものと考えます。</p>
<p>・後志管内全体で準都市計画の検討を進めているのか。</p>	<p>・既に倶知安町は準都市計画区域の指定をしておりますが、現在、作業を進めているのは、ニセコ町だけと聞いております。</p>
<p>・準都市計画の最終案が決定したら、委員会は解散するのか。</p>	<p>・準都市計画区域が指定されることによって、建物等の高さや形態意匠、壁面の位置、建物の用途などをニセコ町で定める事が出来るようになります。策定委員会ではこれらの更なるルールづくりにあたり、議論していただき、原案の作成をお願いします。</p>
<p>・都市計画審議会の委員はどのように決められるのか。</p>	<p>・政令によって、その構成は決められており、9月の町議会に設置条例を提出し、町長が任命します。</p>
<p>・策定委員会で決めた内容は全会一致か。</p>	<p>・策定委員会でも、様々な意見があり、議論され、最終的には委員会全体の意見として、決定されております。</p>
<p>・今回の説明会で意見を聞いて終わりか？</p>	<p>・最終案説明会における意見等をニセコ町都市計画審議会にお示しし、これまでの議論の経緯を踏まえて、議論していただき、その答申を受けて、ニセコ町案とし、北海道に提案する予定です。</p>