

平成20年度第1回ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:平成20年10月10日 PM13:30~15:00

場所:ニセコ町役場2階 第2会議室

出席委員:汾陽委員、工藤委員、佐藤委員、牧野委員、小原委員、高橋委員、関委員

ニセコ町:佐藤町長、(建設課)天野参事、黒瀧都市計画係長、佐藤主任

議事

議案第1号 会長及び職務代理者の選任について

議案第2号 ニセコ町都市計画審議会の公開に係る取り扱いについて

諮問第1号 ニセコ準都市計画区域の指定に係るニセコ町案提出について

●司会

本日はお忙しい中、ご出席を賜りまして、ありがとうございます。私は事務局を担当しております建設課の黒瀧と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議に先立ちまして、10月1日付けで、ニセコ町都市計画審議会条例第3条の規定により、審議会委員として、学識経験者、町議会議員、住民代表の方々に、町長より任命申し上げており、辞令については、本日交付し、皆様のお手元に置かせていただいております。本来でありますと、1人ずつ手渡しすべきところではございますが、どうかご理解いただきますようお願いいたします。

それでは、委員の方々をあいうえお順でご紹介したいと思います。

学識経験者として、

(株)ニセコリゾート観光協会 代表取締役 汾陽 光照 さま

ニセコ町商工会 会長 工藤 達人 さま

ニセコ町農業委員会 会長 佐藤 昇平 さま

ニセコ町建設協会 会長 牧野 雅之 さま

続きまして、町議会から

産業建設常任委員会 委員長 小原 久志 さま

産業建設常任委員会 副委員長 高橋 守 さま

町民代表として

ニセコ町準都市計画策定委員会の一般公募枠から

関 規明 さま

濱野 兼次さま につきましては、所用で欠席でございます。

以上でございます。

それでは、町長より御挨拶申し上げます。

●佐藤町長

それでは、みなさん、本日は大変お忙しいところ、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

このたび、ニセコ町準都市計画区域の指定に向けて、町として進めているところでございますが、法の定めるところによる都市計画審議会の設置にあたりまして、皆様には委員をお引き受けいただきましたことに、心より感謝申し上げる次第でございます。

都市計画は、都市の将来の姿を決めるものであり、かつ、土地に関する権利に相当な制限を加えるものであり、各種の行政機関や住民の利害を調整し、さらに利害関係人の権利、利益を適正に保護するという観点も必要となります。

そのため、都市計画法では、学識経験者等の第三者からなる都市計画審議会を設置のうえ、都市計画を決める前にその案について調査・審議をすることとなっております。こうしたことから、この審議会の設置に至ったわけでございます。

本町の準都市計画につきましては、ニセコアンヌプリ山麓地域における土地の流動化が近年顕著となったことから、町では、恵まれた自然環境と景観を保全し、住民の安全・安心を確保するとともに、開発行為等による町の活性化を図るためのルールづくりを早急に行うことが必要と考え、現在取り組んでいるところであります。

この準都市計画区域の指定につきましては、北海道が指定権者ではありますが、町として重要な政策であることから、策定委員会を設置し、ニセコ町の原案を作成し、さらに審議会で審議いただき、北海道に対して、提案することとしたものです。

計画の策定経過につきましては、事務局からご説明いたしますが、これまで地域におけるアンケート調査、建物や土地の現地調査、先進地の状況調査、こういったものを踏まえ、これまで、延べ地域での4回の説明会を開く中でご意見を伺い、策定委員会で議論を重ね準都市計画区域の最終案をまとめてきたところでございます。この結果をもって9月12日に2回の説明会を開催しております。

また、説明会の開催に加えて、町広報誌・ホームページを通じて、策定状況をお知らせし、広く町民や地権者の意見をいただいております。こういった中で、説明会での多くの意見、また土地所有者等から電話・手紙などの形で、多くの問い合わせが寄せられているところであります。これら意見を勘案した上で、策定委員会において議論をし、最終案を取りまとめたところでございますが、準都市計画は、ニセコのまちづくりを具体化する重要な施策である一方で、住民の方々にとりまして、個人の権利や利害に直接関係する面もございます。町といたしましては、都市計画審議会にこれまでの議論の経過や最終案説明会で出された意見を提示した上で、慎重かつ十分な審議がなされることが、都市計画手続における非常に重要で大切なポイントであるというふうに考えております。委員の皆様におかれましてはさまざまな角度からチェックをしていただき、ご意見、ご助言を賜りますよう重ねてお願い申し上げます。

また、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、建物の用途などを町が定めることが出来ることとなります。説明会等で意見が多く出されまし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様々なルールづくりの検討を今後行って参りますので、これらにつきましてもご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、今後、年度内3回ほどの審議会を予定しております。また準都市計画を指定することによりまして、年1回程度の審議会を開催しなければならないかと思えます。今後、2年間という任期でございますが、よろしく願い申し上げまして、一言、挨拶に代えさせていただきます。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

●司会

ありがとうございました。

ただいま、委員8名のうち、7名の方がおそろいになってでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第1回ニセコ町都市計画審議会を開催したいと思います。なお、本日の出席しております工藤委員につきましては、-----、途中で退席させていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、これより議事に入りますが、議案第1号の会長及び職務代理者の選出ですが、会長が決まるまでの間、議事進行を町長にお願いしたいと思います。

●仮議長(佐藤町長)

それでは、これから議事に入ります。議案第1号「会長及び職務代理者の選出について」であります。ニセコ町都市計画審議会条例第5条により学識経験者の中から選挙となりますが、選出にあたって互選としてよろしいでしょうか

＜委員＞異議なし

●仮議長(佐藤町長)

それでは、互選とさせていただきます。選出の方法について何か、ご意見等ございませんか。

＜委員＞委員の中から推薦でいかがでしょうか

●仮議長(佐藤町長)

委員の中から推薦というご発声があがりましたが、そのようなことでよろしいでしょうか。

＜委員＞異議なし

●仮議長(佐藤町長)

それでは、推薦について、どなたかございませんか。

＜委員＞工藤委員にお願いしたいのですが

●仮議長(佐藤町長)

ほか、ございませんか。

＜委員＞なし

●仮議長(佐藤町長)

なければ、工藤委員に会長をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

＜委員＞異議なし

●仮議長(佐藤町長)

それでは、ニセコ町都市計画審議会会長は、工藤委員に決定いたしました。

会長が決まりましたので、議長を交代させていただきます。

●司会

ただ今、審議会会長が決まりましたので、ニセコ町都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長が職務代理者を指名することとなっておりますので、よろしく願いいたします。

●工藤会長

それでは、就任にあたりまして一言ご挨拶させていただきます。

並み居る諸先輩方をさしおいて、はなはだ僭越でございますが、互選されたので、皆さんの熱いご意見をいただき、慎重に審議を進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

さて、先日ですが、ある先生と話をしておりましたら、彼はこんな事を言っていました。最近、ニセコ町を見ていると、すばらしい、美しい田園景観、風景が損なわれつつある。それに対して非常に危惧をしているとのことでした。私も常々思っておりますが、ニセコの高原地域の美しい田園風景が点在して、立派な観光資源になり得ると思っております。近年多くの移住者がこのまちに住んで来まして、そんなこともあって、田園風景が宅地化されてきている。それは致し方ないことだと思っておりますが、無秩序に開発されるってことよりは、開発されるべき地域、あるいは保存するべき地域を整然と守った中の秩序ある開発行為によって、将来に向けたすばらしい景観が維持出来るかなと話を聞いて思った。そういった意味では、ニセコ町都市計画審議会は重要な役割を担うと認識しております。これからもよろしくお願いいたします。

なお、私事で恐縮でございますが、急に不幸があり、途中で退席することになりますので、よろしくお願いいたします。

早速ですが、ここで職務代理者を指名させていただきたいのですが、私から佐藤委員にお願いしたいのですが、よろしいですか。

●佐藤委員

了解しました。

<委員>異議なし。

●司会

なお、佐藤町長につきましては、この場を持ちまして退席させていただきますので、御了承願います。

●議長

それでは、早速ですが議事に入ります。ご案内のとおり、本日は議案1件、諮問案件1件となっております。

まず最初に、議案を審議していきたいのですが、議案第2号「ニセコ町都市計画審議会の公開に係る取り扱い方針」について、事務局より説明をお願いいたします。

●事務局

議案第2号案件について、ご説明いたします。お手元の資料1をご覧ください。

初めてのニセコ町都市計画審議会の開催にあたり、これまでの住民説明会や関係権利者説明会の開催状況などから、町民の皆様の関心がとても高く、公開に係る方針を明確にする必要があると考えまして、審議会にお諮りするものです。

資料1に沿って、ご説明いたしますが、内容については資料1を読み上げさせていただきます。ニセコ町都市計画審議会の公開に係る取り扱い方針についてということで、会議の公開につきましては、ニセコ町都市計画審議会の会議は、ニセコ町まちづくり基本条例第7条第1項第2号に基づき原則公開とする。ただし、会長が特に必要と認めるときは、非公開とする。既に、本日は公開ということで、皆様には事前にご了解いただいております。

す。

公開の方法につきましては、傍聴定員は10名。会場の都合により、変更になる場合があります。

傍聴手続き：傍聴希望者は、会議開催予定時刻の10分前までに、受付で住所氏名を記入し、事務局の許可を受けた上、その指示に従って入室する。傍聴の受付は、先着順とし、定員になり次第受付を終了する。

傍聴者の遵守事項：静粛に傍聴することとし、拍手その他の方法により、賛成、反対等の意向を表明することはできません。写真撮影、録音、録画等はできない。その他、会議開催中の秩序を乱し、議事を妨害することはできません。

会議の秩序維持のための措置：会長は、傍聴者が遵守事項を守らない場合は、注意し、なおこれに従わない場合は、退場を命じることができます。

資料の配付：資料の配付は行いません。ただし、議会と同じ方法で、傍聴資料を据え置き、閲覧できるようにしております。

その他：上記について、会長が特に必要と認めた場合は、この限りでない。

会議開催の周知方法：事務局は、会議開催にあたり、概ね2週間前に掲示場、及び役場ホームページに開催日時、開催場所、審議事項、傍聴の可否等についての情報提供を行い、周知する。

会議記録の公開方法：会議終了後、議事録を役場建設課に配置し、役場ホームページに掲載して、一般の閲覧に供する。ただし、非公開となった審議事項については、会議結果のみとする。

議事録の記載内容は、会議開催日時、場所、出席委員の氏名、議案及び審議経過。ただし、発言者氏名は削除します。

議案については以上です。よろしくご審議下さい。

●議長

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。

●委員

ニセコ町まちづくり基本条例第7条第1項第2号に基づき原則公開となっているが、当該条例を私は詳しくは知らないが、「基づき」となっているがどのような内容なのか。

●事務局

町が主催する公の会議については、原則公開するという制度です。

●委員

原則公開と載っているのか。

●事務局

載っています。(条例の解説に)

●委員

原則としない内容についても、条例に載っているのか？

●事務局

プライバシーの保護に関わる場合を非公開としている。

●委員

資料1だけを読むと、どういう場合に非公開、公開がわからないので、一般の町民の方にはわかりにくい書き方になっているし、後で問題になることは起きないと思うが、そういうことが質問の主旨です。

- 議長
基本的にプライバシーに関することについては、非公開ということによろしいですね。
- 委員
特に必要と認めるときとは、プライバシーに関することということですね。
- 事務局
よろしいです。
- 議長
なければ、議案第2号「ニセコ町都市計画審議会の公開に係る取り扱い方針について」、事務局案のとおり決定することとしてよろしいでしょうか。
＜委員＞異議なし
- 議長
では、今後、ニセコ町都市計画審議会の公開に係る取り扱いについては、この方針に則り、運営することといたします。

続きまして、諮問第1号「ニセコ町準都市計画区域の指定に係るニセコ町案の提出について」の話なのですが、先ほどご説明しましたが、ここで私は退席したいと思います。申し訳ありませんが、佐藤委員よろしくお願いいいたします。

- 司会
それでは、ここで工藤会長が退席いたしますので、職務代理者である佐藤委員に、今後の議事の進行をお願いします。
- 議長
突然のご指名で、また、私はこういうことに慣れていませんけれども、受けた以上、真剣に取り組んで参りますので、皆様のご協力をお願いいたします。それでは、議事に入っていきます。事務局より説明をお願いします。
- 事務局
諮問第1号案件について、ご説明いたします。挨拶送れて申し訳ありません。建設課の天野でございます。よろしくお願いたします。
本日は初めての都市計画審議会でもあることから、準都市計画の導入に至った経緯やその効果、影響などについて、町広報、ホームページ等により、皆様にはお知らせしてきましたが、簡単にご説明をさせていただきますので、よろしくお願いたします。
準都市計画の導入に至った経緯につきましては、先ほどの町長の挨拶の中で説明がありましたので、省略させていただきます。

準都市計画区域が指定された場合に、地域のルールがどうなるかについての概略をご説明いたします。資料2の参考1をご覧ください。

資料の左側に現在の規制状況、右側に準都市計画を指定した場合のルールを表示しております。まず、準都市計画区域を指定しても、取り扱いや手続き等に変更がないものは、「土地取引に関する届出等を規定した国土利用基本計画法」「農地転用等を規定した農振法」「保安林や林地開発行為を規定した森林法」「国定公園内の建築や開発行為を規定した自然公園法」になります。

逆に、準都市計画区域の指定により取り扱い等に変更があるものは、開発行為における知事の許可が、1万㎡以上から3千㎡以上で必要になります。これは、道路の確保や下流域への影響など、一定の水準を確保することで、良好な環境を担保する上で重要と考えています。また、建築基準法では、2階建て以下の木造建築物などで建築確認が不要だったものが、市街地と同じ基準になり、全ての建築物に対し、建築確認が必要となります。また、新たに建ぺい率、容積率、道路斜線勾配、隣地斜線勾配が定められ、建物を建てる場合には4m以上の道路に2m以上接していなければならない義務(接道義務)が生じます。また、1万㎡以上の大規模集客施設は原則建てられなくなります。

条例による住民説明会などの取り扱いについては、今後、条例の変更も含め、検討していきます。

今回の諮問案件でありますニセコ町案には、ただいま説明したものが摘要されることとなる区域を定めること。区域が指定されることによって、建築基準法に基づき新たに建ぺい率、容積率などの数値を定める必要が生じることの、大きく二つのことが含まれています。事務局としては「ニセコ町の財産である自然環境と景観を守り、後世に伝える」「住環境の安全・安心を確保する」「開発行為等によるニセコ町の活性化」を実現するためには、区域の指定により、都市計画法上の基本的なルールを定め、さらに、この準都市計画区域の指定後にニセコ町で定める事が可能となる景観地区や特定用途制限地域によって、極め細かなルールづくりを行う必要があると考えております。

それでは、本題の諮問案件の内容ですが、資料2の表紙をめくったところに、最終案の概要とニセコ準都市計画区域図をお示ししております。この最終案の策定にあたりましては、都市計画法、建築基準法を所管し、指定権者でもある北海道と協議を行い、また、住民等へのアンケート調査、土地、建物の調査結果、説明会等での意見を踏まえ、準都市計画策定委員会において、ご議論いただいております。

まず、準都市計画区域の指定にあたって、都市計画法第5条の2において、都道府県は、相当数の建築物その他の工作物の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに各種法令による土地利用の規制の状況、その他道路及び河川の現況及び推移を勘案して、一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。とされ、また、都市計画法施行令第8条第1項第3号において、区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。とされていることから、これらの法令等に則り、また、区域の指定は個人の権利を制限するものであることから、必要最小限の区域とすべきとの考えから、特に土地取引が活発に行われているスキー場周辺、モイワスキー場、アンプリスキー場、東山スキー場の

乗り場から概ね1.5kmの地域。それから、都市的な土地利用が行われる可能性が高い主要な道路沿道。道道蘭越ニセコ倶知安線から概ね200mの地域。それから、自然公園地域の普通地域を含めた区域とし、道路や河川など明確な地形地物を区域界としております。

準都市計画区域の指定により、建築基準法に基づき数値を規定することとなる建ぺい率、容積率などについては、既に住宅等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勘案し、建ぺい率50%、容積率200%、道路斜線勾配1.25、隣地斜線勾配1.25と設定しております。

建ぺい率や容積率の設定にあたっては、法令等の明確な基準がなく、決定権者である北海道との協議では、既存の建物の状況を勘案しつつ、町としての地域における建物等イメージ・方針によることとの指導があり、資料2の参考2と参考3でお示しするとおり、町内には小さい敷地をお持ちの方がいらっしゃることから、50坪の敷地で一般的な住宅、20坪から30坪の住宅が建てられる程度の建ぺい率を確保し、容積率については開発行為によるまちの活性化も意識し、概ね5階建て程度の建物が建てられる程度の容積率を設定しております。

道路斜線勾配は、2者択一で住居系か工業系という選択の中から、一般的に住居系で設定する1.25を選択しております。また、隣地斜線勾配は、容積率での建物想定が5階建て程度であることから、20mところから制限が入る、1.25を設定いたしております。

なお、関係権利者への影響についてですが、建ぺい率、容積率の規定を超えている既存の建物については、準都市計画区域が指定されると、増改築ができなくなります。修繕等は出来ます。その件数について、策定委員会や説明会などで、建ぺい率50%、容積率200%で4件、建ぺい率40%になると19件とご説明しておりましたが、これは固定資産税台帳から調査した結果を基にしておりましたが、いろいろと意見があったことから、北海道と協議を行い、隣接地の土地所有状況を勘案して判断してもよいことになりましたので、再精査し、建ぺい率50%、容積率200%では0件、建ぺい率を40%にすると6件と緩和することになりましたので、ご報告いたします。

ここで、関係権利者説明会等での意見の内容について、ご説明いたします。資料3をご覧ください。諮問案の策定までの経緯をお示ししております。

6月に地域住民等を対象としたアンケート調査とそれに伴う説明会を開催しており、その結果や建物等の調査結果を踏まえて、準都市計画策定委員会で素案を策定し、関係権利者説明会を開催しております。その意見の状況が資料4になります。

その後、その意見を踏まえて、策定委員会において最終案を作成しております。結果的には、素案からの変更はありませんでしたが、これが諮問案となっております。9月に最終案の説明会を行っており、その意見の状況が資料5になります。

また、この都市計画審議会後のスケジュールも併せて載せており、本審議会の答申を受けて、ニセコ町案とし、北海道へ申し出し、その後は北海道において、関係機関協議などが行われ、2月に開催されます北海道都市計画審議会での意見聴取があり、3月には指定されるという流れになると思います。

それでは、資料4をご覧ください。資料4は、8月4日、5日に開催したのべ4回の素案説明会とアンケート調査にあたっての住民説明会及びアンケート調査におけるその他意見で出されたものをすべて整理し、事務局の考え方を示しております。意見は多岐にわたっており、今回の諮問案件意外のものもありますが、これを踏まえて、策定委員会で議論いただき、最終案を策定していただきました。内容は、6ページに及びますが、準都市計画区域については、準都市計画そのものを否定される意見から、区域を広く取るべきだとの意見までございましたが、先ほど、ご説明しましたが、個人の権利を制限するものであることから、必要最小限の区域とすること、土地取引が活発に行われている地域であること、主要な道路の沿道部であることなど、北海道とも協議し、最終案となっております。

また、建ぺい率等については、建ぺい率に関してもっと厳しくすべきとの意見が多くあり、理由としてはニセコ町における積雪による隣地への影響を不安視されるものでしたが、建ぺい率は敷地に対する建物の割合であり、概ねの空地をしめすものであることから、隣地との離れについては、今後、検討していくこととしている景観地区において議論を進め、建ぺい率・容積率の設定にあたっては、既存の建物の状況や開発行為等を勘案した設定としたものです。

資料5について、説明させていただきます。資料5は、9月12日に開催したのべ2回の最終案説明会での意見と最終案策定後に役場に出された意見を取りまとめており、事務局の考え方を示しております。意見は資料4の意見とほぼ同じ内容となっており、最終案が結果的に素案から変更がなかったことから、ご理解いただけなかった内容について、再度、提出されております。

なお、資料5の最後のページにあります。新聞記事は、区域に関する意見を出された方から、審議会の委員に提示してほしいとの強い申し出があったことから添付しております。日本経済新聞8月28日朝刊の北海道経済欄で、新聞の後ろから2枚めくった面になります。開発エリアがひらふ周辺地区へ広がりつつあるという報道の中に、区域に関する意見にある地域が載っており、注目されている地域なのだから、区域に入れるべきとの意見でございました。この意見につきましては、この開発区域だけを入れるべきとの意

見であることから、法令に定められた基準を満たせないため、難しいと考えており、また、当該区域を含むように区域を拡大すると、基準に従えば、尻別川に向かって、かなりの区域、100haに及ぶ区域を拡大しなければならず、土地取引等が行われていない優良な農地を含む事となり、権利制限を伴う事から、区域は最小限とする考え方から難しいものと考えております。

建ぺい率につきましては、積雪による隣地への影響を不安視するものであれば、隣地との離れについては、今後、検討していくこととしている景観地区において議論を進めることとしたいと考えております。また、建ぺい率50%のイメージということでひらふ地区という言葉が出ておりますが、設定された建ぺい率と実際の状況というのは、隣との離れや前面の空地の状況によって違いがあると思います。例えば、ニセコ町の綺羅街道ですが、商店街となっており、隣との離れがほとんどないことから、見た目の印象は建ぺい率60~70%ぐらいの感じになると思いますが、実際には裏に敷地をお持ちの方は、建ぺい率は20~30%という建物もございます。という事も考えますと、建ぺい率・容積率の設定にあたっては、既存の建物の状況や開発行為等を勘案した設定とした、諮問案が妥当と考えております。

以上をもって、諮問案の説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

●議長

ただ今、事務局より説明のありました内容については、二つの項目に分かれると思います。「準都市計画区域について」及び「建ぺい率、容積率などの建築基準法に基づく規定」ですが、順番に整理していったらいかがかと思いますが、よろしいですか？

<委員>異議なし

●議長

それでは、まずは「準都市計画区域について」ご意見、ご質問をお受けします。

●委員

行政区域界で隣接する倶知安町の樺山地区はどのような規制があるのか。

●事務局

建ぺい率40%、容積率200%、道路斜線勾配1.5、隣地斜線勾配1.25となっております。倶知安町は尻別川から山側の全域が準都市計画区域であり、自然公園地域の第3種特別区域を除いた範囲となっております。市街地には都市計画がある。

●委員

倶知安町の方が、建ぺい率40%で若干厳しい規制となっているのですね。

●事務局

倶知安町の方が多く空地进行を確保しなければならないことになっている。

●委員

倶知安町は地域によって、規制内容が違うのか？

●事務局

倶知安町は以前から要綱によるルールがあり、区域が細かく設定されている。たとえば、東急の山にあるノースヒルズでは、建ぺい率30%、容積率100%となっております。開

発行為が行われたとき、建築協定が結ばれており、その内容がそのまま反映されている。ひらふ地区などでは、建ぺい率40%、容積率300%や建ぺい率50%、容積率200%など、地域によって違いがある。

●議長

よろしいですか

●委員

はい

●委員

特別地域というのは、どういう設定なのか

●事務局

ニセコ町には普通地域と特別地域があり、飛びの普通地域に挟まれるこの辺の地区が第3種特別地域になりますが、一般の住宅を建設する場合には、建ぺい率20%、容積率60%が設定されております。ただし、公園事業として、宿泊施設等を建設される場合には、適用されません。ただ、建築基準法上は建ぺい率20%という設定はなく、公園地域における目安として使われている。

参考までに、普通地域は準都市計画区域の対象エリアに入っておりますが、建ぺい率などの制限はなく、建物の高さについてのみ、規制されており、15m以下を原則とするとされております。

●議長

そのほか、ございませんか。ご意見、ご質問がなければ、諮問第1号「ニセコ町準都市計画区域の指定に係るニセコ町案の提出について」のうち、「準都市計画区域」の部分について、採決を行います。

諮問案のとおり決定すべきものと答申することに賛成の方は、挙手をお願いします。

<賛成者挙手(全員賛成)>

諮問第1号のうち、「準都市計画区域」については、諮問案のとおり決定すべきものと答申することといたします。

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。

<委員>異議なし

御一任、ありがとうございます。

それでは、続きまして「建ぺい率、容積率などについて」ご意見、ご質問をお受けします。

●委員

公園法の絡みで、今回の区域割の中に公園地域が複雑に絡んできているが、先ほどの一般住宅では建ぺい率20%などの設定されていることについて、公園地域内の建ぺい率について、今までの説明会等で質問、意見はありませんでしたか。

●事務局

第3種特別地域における建ぺい率、容積率の確認はありましたが、その区域をどうのこうのという意見はありませんでした。

●委員

今回、準都市計画で大きく区域の設定を行ったが、過去の公園法で指定されているニセコ町だけでなく、蘭越町でも、公園法で、公園内だよという指定の線引きが、過去に溯った話だが、非常にわかりづらい。ここは区域ないだとか、林地なのに入っていないとか、過去に溯れば理由があると思うんだけど、もっとわかりやすく出来ないのか。公園じゃなきゃだめなのかとか。今回、ニセコ町が指定する準都市計画区域の中で、公園という縛りを変更とかはずすとか、申し入れとか、要請とか全く100%不可能なのか。どうなのか。検討はどうなのか。

●事務局

準都市計画区域の指定にあたりましては、国の中央で、国土交通省、農林水産省、環境省などで調整が既に行われており、あくまで自然公園の第3種特別区域には、入ってはいけないとされている。まず、準都市計画の区域を公園区域に適用することは、普通地域を除き出来ません。自然公園の指定については、所管官庁の判断となっているので、それについて、町から要望を出すことは可能かもしれませんが、基本的に都市計画の立場で何か言うということはありません。町として、自然公園の区域の設定の仕方ということになれば、環境部局に考え方を見直す予定はないのかなどの質問をすることは可能と思われませんが、こうあるべきなどと町が言う事にはならないと思います。

●委員

今回の都市計画の区域に関連して、委員会とかで今の話については、全く触れないとか、触れるべきでないとか、そういう風になっているという理解で全てが進んでいるとか、町として関連はあるけれども、公園法で指定されている線引きが実情に合わないとか、おかしいとか、変更すべきだとかいうことは、この審議会とは別のところでそういうことを言う機会はないことはない。という解釈でよろしいですね。

●事務局

そうですね。

●委員

今回は、自然公園区域の線引きについては、しょうがないということで終わらせているということでもいいですね。

それともう1点。さきほど、増改築という説明の中で、区域の中に指定されている既存の建物について説明があったが、建ぺい率をこうすると、増改築ができなくなる建物が何件という説明であったが、解釈としては、改悪というか、悪いほうに改築、増築は出来なくても、それ以外は出来るのでしょうか。

●事務局

そうです。

●委員

違反になる建物は一切何も出来ないというのではないですね。

●事務局

規定の範囲内に収まるような増改築は認められます。また、敷地を足すことによって、状況が変わる場合など、認められることもあります。

●委員

確認だけでした。

●議長

よろしいですか。

他にわからないことでも、重複した意見でも構いませんよ。

●委員

建ぺい率、容積率について、事務局から説明があったが、建ぺい率と容積率は何ぞやということについて、もうちょっと詳しく説明をお願いしたい。

●事務局

資料2の参考2を見ていただきたいのですが、建ぺい率は建物の敷地に対する建物の概ね1階の面積、詳しくは投影面積の割合となります。例にあるような、敷地が100坪で投影面積が50坪であれば、建ぺい率は50%になります。投影面積が25坪であれば、建ぺい率は25%になります。容積率は敷地に対する建物の延べ床面積の割合になりますので、例にありますような総4階建てであれば、100坪の土地に対して、1階が50坪でそのまま上に4階を建てれば、延べ床面積は単純に4倍になりますので200坪になり、容積率は200%となります。100坪に対して、50坪の総4階建てというのはあまり考えられませんが、事務局のイメージとしては概ね40坪で5階建て位までをイメージとしては許容するべきではないかと想定しております。開発行為者が行う開発を考えた場合、ある程度の高さや階数によって、事業の採算性の問題等が出てきますので、ある程度の高さまでは活用できるように200%までは設定すべきと考えております。ただし、今後検討される景観地区において、高さ、壁面後退、最低敷地が議論されることとなりますので、その中で容積率は200%だけれども、高さ制限を行うことによって、実質的な容積率が低く抑えられてしまう場合も、状況によってはあり得ます。建ぺい率についても、雪の問題等で隣への配慮ということで、離れを2mとか、3mとかに設定されますと、小さい敷地であれば強い影響を受けて、建てられる面積が抑えられてしまい、建ぺい率は50%だけれども、実質的に20%、30%に収まってしまうということもあり得ます。それは、この決める建ぺい率ではなく、次のまちづくりという視点で、皆さんへの影響という立場に立った制限になりますので、その場合については、今後議論をしていく中で判断していきたいと考えております。

●議長

他にございませんか。

●委員

先ほどの説明の中で、今まで確認申請が必要とされていなかった建物が、今回の準都市計画区域の中に入ると、ほとんど全ての建物が建築確認申請が必要になるとのことではありますが、実際に私も過去に経験したことですが、町の固定資産税を評価する台帳と現実の建物と、更に新築する場合の確認申請時点の、特に雪国、北国の場合の建物の基礎部分、半地下の部分とか地下室の部分とかの解釈の違いで、簡単に言うと3階建ての建物が確認申請では2階建てとみなされていたり、課税台帳では3階建てとみなされていたり、矛盾というか違いが現実ある。今回、全ての建物が確認申請が必要になるということで、既存の建物がいろんな傾斜地にあったり、基礎の高さが1m60cmで抑えられた建物があったり、デザインとか用途目的で2m40cm、50cm、60cmに基礎を上げている建物がありますけれども、その部分は高いので、実用的に使ったりする場合もあると思うんですけど、そういう建物の状況を建築確認で確認しているのか、どういう考慮されているのか、伺いたい。

●事務局

建築基準法には、基礎の高さについては明確な規定があります。汾陽委員のいう固定資産税台帳上との取り扱いの違いはあると思います。

- 委員
 - どう違うのか。
- 事務局
 - 実際に固定資産税台帳での階数の扱いと建築基準法の階数の扱いは若干解釈が違
う場合があります。地下の扱いです。建築基準法では、3分の1以上、地面に埋まってい
れば、地下と見なされます。ただし、固定資産税上の解釈では、1階扱いとなる場合もあ
ります。ただ、あくまでも今回は都市計画法に基づいた建築確認申請に基づいた法的な
規制ということで、チェックを受ける形になります。
- 委員
 - 既存の建物の場合については、ケースバイケースというか、増改築も容積率も問題に
なっているけれども、そういうことでの理解でいいのか。1戸ずつ細かいチェックをしている
わけではないんでしょう。
- 事務局
 - 現時点では、建物の中がどうなっているのかという状況までは、チェックしていません。
あくまでも、今回新たなルールがされた時点で何かする場合には、建て主さんの申請上
の行為で確認申請を提出し、その時に内部をチェックさせていただくという形で考えてお
ります。
- 委員
 - ちょっと気にかかったのは、既存の建物の増改築ということで、将来的には数も少な
し、事例も無いかもしれないかもしれませんが、もしかしたらそういう場合もあるのかなと
思ったものですから。
- 事務局
 - 必ず建設課の窓口には建築係がありますので、そちらにお尋ねしていただければ、その
都度、アドバイスをしたいと思います。
- 委員
 - 今までの増改築の確認申請が無い場合における増改築と、今回の規制がかかって
全ての建物が確認申請が必要になった場合での増改築の申請では、何か明確な違いは
あるのか。
- 事務局
 - 特に何も変わりません。建築基準法上に則った増改築なんで、まちであろうとはずれ
ていようとそのエリアであろうと、建築基準法に関係する増改築のものであれば、同じよ
うにチェックします。
- 委員: 建物の総床面積の何%以下の増改築については、特に届出は必要ないけども、
それを超えた場合は届出がいる。という規定がありました。
- 事務局
 - 10㎡以下の増改築については、申請はいりません。ただし、それを超える場合は申
請が必要となります。
- 委員
 - そういうことも変わらないということ。
- 事務局
 - そうです。
- 委員
 - 委員が質問されていましたが、倶知安町の樺山地区は、建ぺい率については本町の

規制より厳しいということだと思います。

●事務局

そうですね。ただし、倶知安町では景観地区が決定されており、建物の壁面後退というのが設定されています。ニセコ町ではこれから検討していく項目なので、内容によっては、ニセコ町の方が実質的に厳しくなることもあり得ます。単純に建ぺい率だけを比較すると樺山地区の方がきついということになります。

●委員

委員の発言にもつながってくる事になると思いますが、景観を守るために建物の色や形、増改築の建ぺい率や容積率のルールを決めた場合に、住民やこれから来る人とか、原野商法の土地を持っている人たちに、どうやって周知徹底させるのか。何か手紙を出すとか、方法はあるのでしょうか

●事務局

現在、この手続きに関しまして、関係権利者全員に郵送で資料を送付しております。この地域については、概ね1,500名を超える方が土地、建物の権利者でございます。区域の指定に関しまして、素案を作った段階、最終案を作った段階において、説明会を開催する旨の案内を通知を出しております。ただ、住所は固定資産税台帳を基に作成していることから、引越しされて、住所が変わったなどの状況から、住所不明で返送される場合もありますが、事務局ではホームページなどでも説明会の状況などをお知らせしております。また、建築や開発行為などをしたいという方が来られた場合に、建設課や開発行為を所管している企画課などで準都市計画の検討を進めている状況を必ず周知することにしております。周知方法については、最大限の努力をしているところですが、今後も、それらの方法で周知を続けて参りたいと考えております。

●委員

道路という言葉がかなり出てきているが、道路法の道路や私有地での私道も含め道路はあるが、道路ということで規定しているものがあると思いますが、その辺はどのようになっているのか。

●事務局

地域内にある道路をすべて調査します。

●委員

終わったのではないのか。

●事務局

現在、調査中であり、8割程度終わっています。進捗率です。既存道路と区域指定後の道路では法律の規定により、取り扱いが違ってきます。既存道路であれば、建築基準法上で建物を建てられる場合があるなどもありますので、きちんと区域内を調査していく予定です。

●委員

道路については、北海道などの広い土地がある場合には問題にならないが、都会の場合、道路は非常に問題になる部分で、人の土地だけど何十年も何百年も人が通っている。奥に建物があって、ここは道路だよってことがいくらでもある。それで、建物が建つとか建たないとか、道幅がどうだとか、道路だけは土地売買の関係で所有者が違ったりとか、共有で私道を半分、3分の1、所有していたりとか、道路境界がどうだとか、見ための道路と、実際に使われている幅、地権者などいろんな問題がある。ややこしい事まで言っていたらどうしようもないと思いますが、調査している段階ではどうなっているのか。

●事務局

原則、このエリアが定められる前に、道路として、生活道路として使われている場合には、みなし道路として現状が扱われます。ただし、見なし道路についても将来的に4m以上の道路の幅員がないといけないというきまりがあるものですから、それがどうか、どういう使われ方をしているかを現状調査しています。ただし、調査に見落としがあった場合、以前から使われている事実関係が確認できれば、もともとあったみなし道路として扱う事としようと考えております。もし、今後、準都市計画のエリアのルールが定められた後に、道路が無い状態で道路を造る場合には、特定行政庁である後志支庁で道路の位置指定を取るために、申請行為を上げてもらう形になります。まったく道路が無いと建物が建てる事が出来ませんので、道路が無いところは、道路を造って、位置指定道路を認定してもらうことで、土地が生きてきますので、問題がなくなります。

●委員

現状、道路はないんだけど、測量いれたりして、この際だから、道路を造りたいということで、お話を伺いにいけば、道があるということですね。道路だけに道があるということですね。

●議長

他にございませんか。

<委員>ありません。

●議長

他に無いということであれば、次に進んでまいります。ご意見、ご質問がなければ、諮問第1号「ニセコ町準都市計画区域の指定に係るニセコ町案の提出について」のうち、「建ぺい率、容積率などの建築基準法に基づく規定」の部分について、採決を行います。

諮問案のとおり決定すべきものと答申することに賛成の方は、挙手をお願いします。

<賛成者挙手(全員賛成)>

諮問第1号のうち、「建ぺい率、容積率などの建築基準法に基づく規定」については、諮問案のとおり決定すべきものと答申することといたします。

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。

<委員>異議なし

御一任、ありがとうございます。

では、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

容積率から見ると、広い面積を持っている場合、200%ではかなり高い建築物が建てられるが、その高さ制限が、今度、かけられるという事ですか。

●事務局

準都市計画区域が指定されれば、指定された後ということですが、景観地区と特定用途制限地域という地域地区を決めることが可能になります。ニセコ町としては準都市計画策定委員会のご了解をいただいて、その調整をさせていただいている状況でありま

す。来週から、町民等との意見交換会を開催し、皆さんの意見を伺い、それを参考にし、策定委員会で素案を作成し、最終的に都市計画審議会に諮ってまいります。その景観地区の規定の中で、建物の高さや色、形態意匠、壁面の後退、最低敷地などを検討することが可能となりますので、それが皆さんからそういう意見があり、策定委員会や都市計画審議会です承されれば、そういう制限が可能となります。現時点では何の制限もありません。

●委員

倶知安町の場合、準都市計画区域の中で、景観地区が何箇所かあるのですね。

●事務局

準都市計画区域の全域に景観地区が設定されています。

●委員

その状況を説明すればわかりやすいのではないかと。

●事務局

倶知安町では、今年3月に準都市計画区域が指定された後に、年度内に景観地区が決定されました。当然、以前から検討期間はあったと思いますが、地域によって、高さ、最低敷地、壁面後退などが決定されました。それをニセコ町においてもこれから検討しようとしています。ですから、200%の容積率が設定されて、1000坪の土地に50坪の建坪であれば40階まで建てられます。ただし、今後、景観地区を議論していきますが、その中で高さ制限が生じれば、容積率だけの制限であれば40階まで建てられるのだけど、高さ制限によって、ここまでということになるかもしれない。それは今後、町民からの意見や準都市計画策定委員会、関係権利者説明会、都市計画審議会を経て、することになりますので、その中でご説明していくこととなります。

●委員

区域によって、ルールが違っていると町民は混乱する。

●事務局

今後、区域の設定の仕方によって、小割りされる場合もありますが、ルールが出来た場合には、申請者が手続きするときに混乱しないように、わかりやすい説明を行います。

●委員

今は高い建物が建てられるのですね。

●事務局

建築基準法によれば、法が施行される前に着工されていけば、法の規制は受けられない事になります。

●委員

町に景観条例があるので、すぐに着工するといっても難しいでしょう。

●議長

そのほか、ございませんか。無ければ、事務局から「その他」ということで、説明をお願いします。

●司会

本日はありがとうございました。今後、ニセコ町都市計画審議会につきましては、年度内に景観地区と特定用途制限地域についての審議会の開催を予定しております。今後、住民説明会などのスケジュールがありますので、順次行っていって、案が出来上がれば、この都市計画審議会でご審議していただくこととなります。今のところ、年度内に

あと2回、1月と3月を予定しておりますが、手続きが遅れていけば、次年度に繰り越す事もあり得ますので、よろしくお願いします。

●委員

景観地区などについて、今後、地域の人たちに説明したり、話しをすることだけでも、倶知安町の状況ではいろいろややこしい状況のようだけど。

●事務局

意見交換会については、新聞折込やホームページで募集しており、第1回は10月14日を予定しており、10月27日、11月7日の3回を予定しております。委員の皆様も参加することも可能ですので、よろしくお願いします。

●議長

その他ご意見がなければ、以上を持ちまして会議を終了させていただきますが、今後とも、委員の皆さんのより一層のご協力並びに、御尽力をお願い申し上げ、本日の会議を終了いたします。どうもありがとうございました。

●司会

以上を持ちまして、平成20年度第1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。