

第13回(令和元年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時: 令和元年(2019年)6月13日(木) 午前10時00分～11時00分

場所: ニセコ町役場 議員控室

出席委員: 牧野会長、下田委員、荒木委員、木下委員、浜本委員、高瀬委員、関委員

ニセコ町: (建設課)金澤係長、島田主事

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

報告第2号 ニセコ町景観条例の一部改正について

●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7名のうち7名の方がおそろいです。定足数に達しておりますので、ただいまから、第13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金澤です。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、皆様におかれましては5月1日から2年間の任期で都市計画審議会の委員となられております。新しく委員になられた方もいらっしゃいますので皆さんの紹介をいたします。

学識経験者、商工会会長・建設業協会会長の牧野雅之さん

学識経験者、農業委員会会長の荒木隆志さん

学識経験者、リゾート観光協会会長の下田伸一さん

ニセコ町議会、産業建設常任委員会委員長の木下裕三さん

ニセコ町議会 産業建設常任委員会副委員長の浜本和彦さん

一般公募、関規明さん

ニセコ町役場建設課長の高瀬達矢です。

続いて、審議会の会長についてですが、審議会設置条例により学識経験者の中から委員の選挙によって決めるということになっております。3名の中から立候補される方がいらっしゃればお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

(立候補者なし)

いらっしゃらないようであれば、事務局案で、これまで通り商工会会長を推薦したいと思いますが皆さんいかがでしょうか。

(一同異議なしとの声あり)

異議がないようですので、審議会会長を商工会会長をお願いしたいと思います。

なお、本日の都市計画審議会をご案内のとおり、準都市計画及び特定用途制限地域並びに景観地区におけるここ1年間の申請件数や内容等についてでございますので、よろしくお願い申し上げます。

最初に、お手元資料の確認をさせていただきます。本日は報告事項ですが、資料1, 2, 3, 4, 5となっております。

それでは、これより進行は会長にお願いいたします。会長よろしくお願い申し上げます。

●会長

それでは、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、かつ簡潔に行っていただきますよう、ご協力をお願いいたします。

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

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4を基に説明させていただきます。よろしくお願い申し上げます。

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30年5月16日から令和元年5月16日現在までの期間において申請のありました、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3の「平成30年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」番号1から32まで、及び「平成30年度景観地区許可申請書台帳(開発行為)」番号A、Bを○印で、「令和元年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」番号1から番号9まで、及び「令和元年度景観地区許可申請書台帳(開発行為)」番号Aを□印で図面に示しております。

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2色の色分けがされています。そのうち水色は、建築確認申請と景観認定申請の両方が許可済みです。また、無色は、ニセコ町に対して確認申請を提出せず、民間の確認期間に申請が出されたものです。町と民間の確認機関とあわせて、平成30年度は31件、令和元年度は4件の申請がありました。また、裏面の表のなかでは、用途別に件数を示しています。平成30年度、令和元年度あわせて住宅が12件、ホテルが22件、その他の建築物が1件となっております。

以上、ご確認ください。

次に、資料3をご覧ください。ここでは、景観地区内における認定申請の件数を示しております。平成30年度、建築物の認定申請の件数は43件、開発行為の許可申請の件数は2件ありました。次に、令和元年度、建築物の認定申請の件数は14件、開発行為の許可申請の件数は1件ありました。

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、裏面の表は、行為別の着工件数と完成件数を示しております。平成30年度の建築物は、41件着手し18件完成、開発行為は2件着手しております。令和元年度の建築物は、10件着手しておりますのでご確認ください。平成30年度は過去最高の申請件数となりました。また、開発相談についても件数が増加している状況です。

「景観地区内における認定証及びパースの図面」については資料4のとおりとなっております。

大規模なものとしましては、㉒のホテルになります。鉄筋コンクリート地上4階地下1階建ての新築で、延床面積は6,597.27㎡、高さについては特例で16.615m、緑化率31.2%、壁面後退距離は隣地から16.788mとなっております、問題なく認定しております。

次に㉔の開発行為についてですが、3工区に先ほどのホテルを建設することに伴う道路・開発区域面積の変更、2工区、3工区、4工区の土地利用計画の変更、雨水・汚水排水・給水施設計画の変更です。敷地面積は、475,577.86㎡、緑地面積350,877.00㎡で緑化率73.78%です。予定建築物の用途としては、複合レジャー施設となっております。

次に㉖の開発行為についてですが、敷地面積は、218,144.43㎡、緑地面積74,120.00㎡で緑化率21.32%です。予定建築物の用途としては、宿泊施設となっております。景観条例同意案件となっております。

次に㉘の開発行為についてですが、敷地面積は、18,729.71㎡、緑地面積1939.35㎡で緑化率10.35%です。予定建築物の用途としては、分譲別荘となっております。こちらについても景観条例同意案件となっております。

※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。

●会長

最後に説明のあった開発行為周辺のエリアでの申請が増えている。

●事務局

もともと区画割りされているエリアでそこに建物の建築が増えている状況。

●委員

準都市計画では隣地後退が3mという規定があるが、高さのある建物だと規定を守っていても、隣地や道路に雪が落雪している。そういった状態では危険なので、建築する際には落雪について考慮してほしい。

●事務局

北海道の建築基準法施工条例では、雪への対策をしなければならないことになっているので、確認申請については、道路や隣地に落雪する恐れのある建物には雪止め等を設置しないと許可が下りないようになっている。

●委員

開発行為の残置森林率はわかるのか。

●事務局

1haを超える林地開発については後志振興局でわかる。

●委員

準都市計画のラインはどこか。

●事務局

資料1の地図で色のついている部分が準都市計画区域にあたる。
道道343号線より200mほど下がった農地の部分で分かれている。

●会長

ほかにご意見、ご質問はありませんか。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。

次に、報告第2号「ニセコ町景観条例の一部改正について」、事務局より説明をお願いします。

●事務局

それでは、ニセコ町景観条例の一部改正について、報告いたします。

資料5 ニセコ町景観条例をご覧ください。

景観条例はニセコの美しい景観を守り育て、将来の世代に伝えることとして平成16年に施行されたものです。具体的には高さ10mを超える建築物や土地区画形質の変更が5000㎡を超える場合などの事業を行う際に町と協議し、場合によっては地域住民への説明会を開催してもらうなどし、開発事業の同意を下ろすものとなっています。

昨年の都市計画審議会において改正案に意見をいただき、昨年9月議会で議決承認を受け10月1日から施行されておりますので、その改正内容について報告いたします。

第14条の景観協定の認定をご覧ください。

まず、景観協定というのは、地域の景観を保全するために、住民自らが協定を結び、自主規制を行うことができるもので、イメージとしては綺羅街道(ガイドラインがあって、外壁などを規制し、統一した街並み形成)などがあげられます。この際に審議会の意見を聞くこととなっております。

また他にも、第31条の協議の審査もありますが、これは景観条例の手続きで住民説明会を行った際に、反発意見があるなどし、町として同意・不同意の判断に困った際に審議会の意見を聞きたいと考えています。

また、第38条の氏名等の公表についても審議会の意見を聞くこととなっております。

これまで実績はないものの、近年開発事業が多くなっており、今後審議会の意見を聞く場合も予測されます。毎年、準都市計画内での申請や内容および景観についても審議していることから、景観条例についても、これまでの環境審議会から都市計画審議会に改正しました。

実際に現在、計画中の建築物で同意・不同意の判断前に、皆さんからの意見を伺うことになりそうなものがありますので、その際はよろしくお願いします。

●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。

(意見・質問なし)

ご意見、ご質問がなければ、報告第2号「ニセコ町景観条例の一部改正について」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。

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

(空き家・廃屋対応について、資料に基づき説明)

空き家・廃屋の問題につきましては、今後皆さんの意見もお聞きしながら、対応していきたいと考えておりますので、ご指導・ご協力をお願いいたします。

(開発事業について、資料に基づき説明)

今後の開発事業への対応については、エリアの拡大やその他の規制、ガイドラインや指導要領による誘導など、どのようにして進めていくかも審議会や北海道とも協議しながら方向性を検討していきたいと思っておりますので、その際はまたよろしく申し上げます。

(環境モデル都市推進条例(仮)について、資料に基づき説明)

条例の策定については、企画環境課にて行いますが、関連条例については関係部局・関係団体等と協議しながら進めていくこととなります。建物の低炭素化を促進する条例については都市計画審議会の意見を聞くこととなります。

(その他)

次回の都市計画審議会については、今年の秋ごろを目処に、現地視察も行う予定で審議会を開催したいと考えておりますのでよろしくお願い申し上げます。以上で説明を終わります。

●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？

●委員

報告第1号の建築件数は準都市計画区域内のものであるが、区域外のものについても把握しているのか。

●事務局

町に申請が出ているものについては把握している。確認申請の件数についても公表できる。ほとんどの確認申請は民間に出ているので町に来るものはわずかとなっている。振興局に行けば、民間に出されたものについても建築計画概要書の閲覧をできるようになっている。

●委員

なかなか動きのない開発事業があるが、どうなっているのか。

●事務局

毎年振興局に工事の中断届が出ている状況。それにあたり、毎年春と秋に防災対策の整備や清掃を行っていて、その都度町と振興局で現地確認を行っている。

●委員

中断届が出ていればいつまでも中断できるのか。

●事務局

必要な管理を行ってれば、基本的には中断が認められる。

●委員

廃屋対策について、これまでも撤去について所有者と交渉をして対応を行っているが、金銭的な問題など撤去が難しい所有者もいる。今後そういった廃屋が増えていきそうな状況。町としてどのような対策を行っていくべきか、今後、皆さんから意見をいただきたいと思っている。

●委員

環境モデル都市推進条例(仮)について、建物の低炭素化を促進する条例については努力義務規定となっているが、同様の取り組みを長野県でも行っており、取り組みの結果、長野県の建築物のエネルギー性能が上がっているという事例がある。町でも、この条例によって省エネルギーを推進したいという思いがあり、取り組みを進めている。このことについても、今後皆さんから意見をいただきたいと思っている。

●委員

建物の低炭素化を促進する条例の対象範囲は。

●事務局

個人の住宅やホテル、店舗など居住・業務を想定する建物はすべて対象範囲ということとなる。個人の倉庫や車庫などは対象外だが、倉庫業を営むような倉庫は対象となる。

●委員

省エネ家電や照明などについても条例に盛り込まれるのか。

●事務局

おそらく総合条例の中に盛り込まれると思う。

●会長

この条例で、住宅の性能について、第三者の目できちっと判断できるようになるのではないかと。一般の人では住宅性能を判断できないことが多いので、町で手助けをできるようにする。

●事務局

建て主さんにとって、性能の良い建築物を建てるかそうしないかを選ぶ権利がある。この条例によって、その選択肢を示して検討してもらうことになる。しかし、検討はしてもらうが、どちらの選択をするかは建て主さん次第となる。ただ、長野県の事例では、同様の取り組みで、補助金などを出さなくても住宅性能の良い建物が選ばれる傾向が出ている。また地元の工務店が住宅性能についての比較検討を示すことができるようにすることで、地元工務店にお金が入り地域経済も良くなるといった結果が出ている。ニセコ町でも町内の工務店に勉強会などを行う予定。

●委員

新条例と合わせて新税の導入とあるが、どういうことか。

●事務局

新税については条例とは切り離して考えたほうがよい。宿泊税の使い道などといったことであると思う。

●会長

他に意見・質問はありませんか。なければ、以上を持ちまして、第13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、ありがとうございました。

以上会議終了。