

第15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)11月27日(水) 午前10時00分～11時30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

ニセコ町:(建設課)金澤係長、島田主事

傍聴者:4名

議事

開発事業について(情報提供)

環境モデル都市推進条例(仮)等について

ニセコ町景観条例の規則見直しについて

●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6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15回ニセコ町都市計画審議会を開催させていただきます。

なお、本日の会議に当たりまして、関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みなさまにご報告いたします。

本日の都市計画審議会はご案内のとおり、ニセコ町景観条例の今後や現在の開発事業の状況についてでございますので、よろしく申し上げます。

審議に入る前に、お手元の資料の確認をさせていただきます。本日の資料でございますが、資料1, 2, 3, 4, 5となっております。

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

●会長

それでは、早速、議事に入りますが、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、議事の内容について事務局より説明をお願いします。

●事務局

まず、資料4の最近の開発事業計画について情報提供いたします。

平成21年に準都市計画区域が制定されてから、開発行為は増えている状況となっています。資料4の位置図において、青文字①～⑤は都市計画法の開発行為許可申請済みであり、現在計画が進行中のもの、緑文字⑥～⑨は都市計画法の開発行為許可申請済みであり、すでに開発工事が完了しているもの、赤文字⑩～⑪については現在景観条例の協議を行っており、今後都市計画法の開発行為許可申請予定であることを示しています。

①について、東山地区でホテル、コンドミニアム等の建設を行っています。②について、ミルク工場の向かい側で申請済みではありますが、現在工事は進んでいない状況となっています。③について、モイワスキー場のふもとでホテル、ヴィラ等の建設がこれから始まる予定となっています。④について、曾我地区で分譲別荘を建設予定で現在は土地造成工事を行っているところです。⑤について、1号線の通り沿いでホテル、コンドミニアムを建設予定で、現在は温泉の掘削を行っており、実際の工事はこれから行われる予定です。⑥については湯心亭の手前で宅地19区画の分譲販売を行っています。⑦について、1号線沿いで、別荘・コンドミニアムを建設しています。⑧について、アンヌプリスキー場の登山道路の南側でホテル・コンドミニアムを建設しています。⑨について、東山から林道に入るところで分譲別荘24棟の建設を行っています。⑩について、現在ビール工場の建設を進めており、これから計画が拡大する予定です。⑪について、1号線のミルク工房を過ぎたところでホテルの建設計画を立てており、景観条例に基づく住民説明会を先月開催したところです。

※以上で開発事業についての報告を終了いたします。

●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

植栽など、パース通りに行われるのか。

●事務局

パースはあくまでもイメージであるが、都市計画法や景観地区で規定されている緑化率は守られている。ただ、木を植えなくても芝生で基準はクリアできる。また、もし木を植えたとしても、すぐにパースのようにはならないと思う。

●委員

位置図中の各事業の国については、申請者を示しているのか、オーナーを示しているのか。

●事務局

申請者(事業者)の所在地を示している。オーナーがどこの国の人なのかまでは把握できていない。また、日本人が代表者の会社もあるが、その資本が日本なのか海外なのかは

はっきりとわからない状況。

●委員

資料に掲載している開発事業は商業目的の事業のみを抜粋しているのか。

●事務局

都市計画法に基づく開発行為の許可申請が必要なものを掲載している。商業目的かどうかにかかわらず、事業の規模による。町景観条例の協議対象は土地の区画形質変更の場合は5000㎡(準都市計画区域は3000㎡)となるが、都市計画法では10000㎡(準都市計画区域は3000㎡)となっている。5000㎡を超える開発については町で把握しているが、それ以下の規模の開発・建築については協議が不要であり、建築工事届の提出のみの場合もある。

●委員

ホテルなどについては、従業員の住まいは確保できているのか。

●事務局

社員寮を建設したり民間の賃貸住宅を借り上げたりと、企業によって対応はさまざまである。

●委員

現在工事を休止している開発行為の状況はどうなっているか。

●事務局

毎年工事の休止届が出ている状況。休止する場合は防災工事が必要となり、毎年春と秋の2回、振興局と町が防災工事に不備がないか確認を行っている。今後の具体的なスケジュールについては不明となっている。

●事務局

続いて、資料5の環境モデル都市推進条例(仮)等について説明します。町では第2次環境モデル都市アクションプランを策定しましたが、現在はCO2削減のための条例の制定に向け、企画環境課で進めています。その中でも、本審議会が関わるものとして「建物の低炭素化を促進する条例」がありますが、この条例のほか「事業活動の低炭素化を促進する条例」「エネルギー情報の提供を求める条例」の3つをまとめて「環境モデル都市推進条例」とし、そのほかに「再生可能エネルギー施設の適切な導入を促進する条例」「自転車の適切な利用を促進する条例」を制定するというところで検討しています。スケジュールとしては、2021年度に条例を制定し、約1年の周知期間を経て、2022年度の施行となる予定です。条例内容をまとめていく段階で委員のみなさんにも情報提供を行い、ご意見をいただきながら審議させていただきたいと思っています。

また、「再生可能エネルギー施設の適切な導入を促進する条例」についてですが、太陽光、風力、地熱などさまざまな再生可能エネルギーがある中で、特に今後話題となりそうなものとして、太陽光発電設備があります。これについては町景観条例でも整備が必要と考えています。

内容が一部関連しますので、続けてニセコ町景観条例の規則見直しについて説明しま

す。資料1、2については現行の町景観条例・施行規則となっています。施行規則の見直しについて、資料3をご覧ください。見直したい部分として、一つ目が再生可能エネルギー施設の扱いについてになります。条例第28条に規定される「指定事業場」について施行規則第21条で定めていますが、その中に太陽光発電などの再生可能エネルギー設備の設置についても項目に追加させたいと考えています。現在では、再生可能エネルギー設備は「工作物」として取り扱っているため、高さ10m、または築造面積が1000㎡を超えるものについては協議の対象としていますが、現行の基準だとかなり大きな施設でなければ協議対象から外れてしまうため、協議対象とする設備の規模感なども含めて議論したいと思えます。太陽光発電設備については、再生可能エネルギーとして推進していくべきものでもありますが、景観上の問題から、町景観条例としてどのように対処すべきかご意見をいただきたいと思えます。

二つ目は、「区画形質の変更」についてになります。区画形質変更については施行規則第22条で定めておりますが、運用上は都市計画法の開発行為と同様、切土、盛土がなくても土地の用途が変わるものについても協議の対象としています。これまでは運用上行っていた部分についても、今後のことを考えて、施行規則に明文化したいと考えています。

三つ目は、事業者の氏名等公表について提案です。町景観条例は規制するための条例ではなく、事業者のみなさんに町の方針へご理解をいただき、町との話し合いの場を設けるための条例であり、罰則規定はありません。しかし、町の指導・勧告に従わない場合に開発事業者の住所や氏名等を公表することができることになっています。ただ、近年の状況を見ると、開発事業をするために新たな会社を立ち上げている傾向があり、事業者の名前を公表しても効果がない可能性があります。現在までに町の指導や勧告に従わなかった事業者はありませんが、今後そのような事業者が出てくる可能性がないとも言い切れず、事業者だけでなく、開発事業の計画・設計・施工等に関係した主たる事業者の氏名や住所等についても公表できるようにしたほうが、効果が出るものと考えます。ただ、これにつきましては、掲載するにあたって法的に問題がないかどうかや文言等を今後検討していく必要があります。まずは委員のみなさんの意見をいただきたいと思えます。

●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。

●委員

太陽光パネルの設置について、現在の景観条例のままだと大規模なものでなければ事前協議の対象にならない。再生可能エネルギーの新条例制定までには時間を要するため、来年4月ごろまでに景観条例の規則を見直したいと考えており、規模感や用途などについてご意見をいただきたい。

●委員

道路沿いにパネルを設置されると目立つと思う。

●委員

面積だけではなく、雪の問題など地域の特性を考慮して、道路からの離隔などに重点を置くべきであると思う。1000㎡であればそれほど広くはないのではないか。

●事務局

現在は、太陽光パネルの築造面積1000㎡で協議対象となる。築造面積なので、土地面積はもっと大きくなる。

●委員

斜面に木を切って設置するといった計画には反対である。ニセコ町の地域性から考えて、そもそも町内に太陽光パネルを設置して、事業者にとって利益はあるのか。

●会長

風力発電設備の方が景観的には問題になるのではないか。

●事務局

風力発電設備は、現在の景観条例でも高さ10mを超える工作物として協議対象にすることができるが、協議対象にしにくいのが太陽光パネル。太陽光パネルについては設置の仕方によって景観に影響が出る可能性があるほか、他の地域でトラブルとなった例もある。現在は国の規制等もない状況。町内に太陽光パネルを設置して利益があるかはわからないが、今後はパネルの値段が下がってくる予測がされており、そうすると町内での計画も増えるかもしれないので、その前に条例等の整備をしなければならないと考えている。何らかの基準を設けなければ協議が必要かどうかの判断もできないが、基準とすべき規模感等がまだこちらでもわかっていない状況である。出力ワット数よりは面積を基準にしたほうが良いのではと考えている。

●委員

例えば、ホテルの屋根に設置した場合は対象とするのか。

●事務局

面積を基準にした場合は、対象になるかもしれない。

●委員

自家消費用はCO2削減の観点から協議対象とせず、商売目的に使うもののみを対象とするということも考えている。この点についても今後また協議させていただきたい。

●会長

今後のために、何らかの規制は必要と考える。面積等の基準は今後検討が必要。

●委員

施行条例第22条の見直しについては、今までにも運用上協議対象とした事業はあったのか。

●事務局

過去にも協議対象とした事例はある。条例がなければ町との協議や住民への説明会などがないままいきなり工事が始まってしまう可能性がある。

●委員

施行規則第31条の見直しについて、最近では外資も多く、開発事業のたびに新たな会社をつくる傾向があり、会社名を公表したところで会社にとってダメージが少ない。ただ、設計等についてはほとんどの場合日本の会社に関わることになるので、それらについても公表することとすれば、ある程度の抑止力につながり、景観条例のルールの中で事業を進めてもらえるのではないかと考えている。しかし、本当にそのような見直しができるかどうかは今後慎重に検討していきたいと思っている。

●委員

規則中の「掲示場に掲示」とはどこに掲示するのか。

●委員

役場の掲示場。そのほか町のホームページにも掲載するので、広く公表されると思う。

●委員

そのようにできるのであれば良いと思う。

●委員

氏名公表だけで本当に効果があるのか。もう一步踏み込んだ良い方法はないのか検討すべき。

●事務局

公表されると企業イメージが下がるので、抑止力になると考えている。

●委員

事業者の資本がどこなのか、また建物を建てて終わりではなく建てたあとにどうなっていくのかを本当は知りたい。施工事業者等の公表についても、掲載できるならした方が良いと思う。

●委員

協議対象の項目として「町長が特に環境及び景観に影響があると認めるもの」というのは表現が曖昧なので削除してほしい。町長の裁量で決めてしまうのは良くないと思う。

●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、今回の審議会の意見を踏まえて、事務局にニセコ町景観条例等の内容について改正案としてまとめてもらい、再度、都市計画審議会で議論したいと思います。

また、準都市計画施行後10年がたち、開発事業の状況も変化してきている中で、春に開催した第13回都市計画審議会の際にも、今後の課題としてどのように対応していくかが話題となりましたが、みなさんから意見をお聞かせいただきたいと思います。

●事務局

準都市計画区域だけでなく、町全体の開発について、今後どのように誘導したら良いか

意見を聞かせていただきたい。

●会長

有島地区や近藤地区も開発が進んでおり、準都市計画区域の境界が今のままで良いのか、検討の余地があると思う。住民にとって、その地域の自然環境が阻害されないような開発をする必要があるのではないか。

●委員

近藤、有島地区は住宅も多いので、開発には何かしらの条件を付けた方がニセコ町のためになるのではないか。

●会長

他の地区でも、ロケーションの良い場所は今後開発が進められる可能性はある。

●委員

地域が10年後、50年後にどうなりたいのか目指す形を考えるべきだと思う。開発が増えれば働き手の確保が必要となり、まちの人口が増えればインフラの問題などが出てくるので、景観だけの問題ではなくなる。

●委員

10年前とは明らかに状況が変わっているので、準都市計画の線引きは検討するべきと思う。雪対策についてはもっと厳しくするべき。基準を明確にしなければ、ニセコ町の積雪を知らない人が事業を進めるときに困ると思う。

●委員

民間の開発のスピードが上がり、今まででは想像できなかったような開発計画もある。規制を厳しくしすぎると、そこに住む住民も不便になってしまうということもあるが、なんらかの対策は考えないといけないと思う。準都市計画区域外の地域も対策が必要。住宅が密集している地域など、住民への配慮をしてほしい。また、農村景観が保全されるような仕組みづくりをしてほしい。

●会長

5年後、10年後の将来を見据えて早めにインフラや雪対策等も含めた整備をする必要がある。

●会長

以上、みなさんからのご意見を踏まえ、当審議会としても、町と協議していきたいと思いま

す。

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

次回のスケジュールについて、年度内にもう一度開催する可能性がありますので、よろしくをお願いします。

●会長

それでは、委員のみなさま、全体を通して何か質問等ありますか。なければ、会議を終了させていただきます。委員のみなさんのご協力に感謝いたします。

以上をもちまして、第15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。

以上会議終了。