

第16回(令和2年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時: 令和2年(2020年)9月25日(金) 午前10時00分～11時00分

場所: ニセコ町民センター 研修室1

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

議事

議案第1号 ニセコ町景観条例の一部改正について

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 開発事業について

報告第3号 空家等対策について

●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私は事務局を担当しております建設課の金澤でございます。ただいま、出席予定の6名のみなさまがおそろいでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第16回ニセコ町都市計画審議会を開催させていただきます。

本日の都市計画審議会はご覧のとおり、ニセコ町景観条例の一部改正について、準都市計画及び特定用途制限地域ならびに景観地区におけるここ1年間の申請件数や内容について、その他開発事業、空家対策についての報告です。

最初に、お手元資料の確認をさせていただきます。本日は議案・報告事項について、資料1から8となっております。

それでは牧野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、本日は議案第1号及び報告第1号から第3号となっております。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、ご協力をお願いします。

それでは、報告第1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

ニセコ町景観条例・施行規則の改正について、資料①をご覧ください。

昨年度から検討していましたが、設計者等の氏名公表については審議会にて委員のみなさまから了承を得ておりましたが、その後弁護士に相談をしたところ、規則改正のみでは法的に公表が難しいということが判明したため、規則だけではなく条例から改正をしていきたいと考えております。それに合わせ、これまで運用や解釈の中で事業者をお願いしていたことや今後の景観条例のあり方を踏まえ、現時点で改正可能と思われる事項についても同時に改正をしたいと考えております。

具体的な改正内容について、①設計者等の氏名公表については、現在改正に向けて条文を作成中です。②風力発電設備及び太陽電池発電設備について、現在は工作物として扱っていますが、北海道景観条例の規定に合わせる形で条例に明文化します。③これまで運用上一団の建築物・工作物を協議対象として取り扱ってきたものを、今回の改正で条文に明文化します。④住民説明会に行くことのできなかつた住民等に対して説明会資料の公開ができればと考えていますが、リーガルチェック等も行いながら検討します。⑤個人住宅のような景観上軽微な事業の住民説明会の省略について、指導基準には明記されていますが、同様に条例にも明文化します。⑥説明会の再開催について、これまでも運用上必要に応じて行っており、こちらについても条文に明文化します。

改正までのスケジュールとして、来年1月ごろまでに改正案を確定し、2月に縦覧、3月に議会での承認を受け、4月に施行していく流れで進めていく予定です。その際、都市計画審議会を開催し委員のみなさまの意見をいただ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。

●会長

ただいま、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

資料①改正点(案)③の「一団の取り扱い」とは具体的にどういう意味か。

●事務局

現在の規定では、建築物の協議対象面積を1000㎡以上としているが、同一事業者による一連の開発で、複数棟の建築物の合計が1000㎡を超える場合も協議の対象とすること。今までも運用上協議の対象としていたが、条文に明記したいと考えている。開発行為については、当初から一団の取り扱いについて条文に明記されている。

●委員

今後はそのような計画が増えると思うので、建築物についてもしっかりと明記するべきだと思う。

●委員

風力・太陽電池発電設備はどれぐらいの規模で協議対象になるのか。

●事務局

北海道景観条例で、風力・太陽電池発電設備の届出が義務付けられており、対象規模が風力発電設備で高さ10m以上、太陽電池発電設備で高さ5m以上、築造面積1000㎡以上という規定がある(建物に設置する場合、建物の高さは含まない)。このため、ニセコ町

景観条例の協議対象を北海道の基準と合わせたいと考えている。

●委員

資料①改正点(案)⑤の、景観上軽微で住民説明会を要しなかった事例はこれまでもあるのか。また⑥の、説明会の再開催については回数の規定は設けないのか。

●事務局

これまでも、個人の住宅などで数件事例はある。指導審査基準の中では住民説明会を要しない場合について明記があるが、条例上明記されていないので、条文に明文化する。説明会の再開催について回数規定は設けない。

●委員

協議対象の規模に満たないものは説明会の開催をしなくて良いのか。

●事務局

協議対象については条例上説明会の開催を求めるが、基準以下ものについては事業者の判断となる。基準以下の場合、窓口でも工事前に説明会を開催するようお願いをしているが、協議対象外のものは指導しづらいのが現状。住民説明会開催の基準については、今後みんなで検討していく必要があると思う。今回の改正点については今年度中に改正を行いたいと考えているが、その他の部分は時間をかけて検討したうえで改正ができればと考えている。

●委員

現時点で公表できる計画は基準以下だけれども、その後の運用状況によってさらに開発を進めようとしている事業者さんもいて、どの時点で住民説明会の開催を求めるかが悩ましい。町からは任意での説明会開催を求めるしかないので、何か良い手立てはないか今後検討していきたい。

●会長

資料①改正点(案)⑥については、今後検討していくのか？

●事務局

説明会の再開催については状況によってこれまでも運用上行っているもので、きちっと条文に明文化したい。

●会長

他に、ご意見、ご質問はございませんか。なければ、議案第1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。

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3から資料6を基に説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、資料3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、令和元年5月16日から令和2年8月31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「令和元年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」地図番号1から28まで、及び「令和元年度景観地区許可申請書台帳(開発行為)」地図番号AからEまでを○印で、「令和2年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」地図番号1から7まで、及び「令和2年度景観地区許可申請書台帳(開発行為)」地図番号Aを□印で図面に示しております。

それでは、資料4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、令和元年度は17件、令和2年度は6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。令和元年度、令和2年度あわせて住宅が9件、ホテルが10件、その他の建築物が5件となっております。

以上、ご確認ください。

次に、資料5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。令和元年度、建築物の認定申請の件数は32件、開発行為の許可申請の件数は6件ありました。次に、令和2年度、建築物の認定申請の件数は11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、その下の表は、行為別の着工件数と完成件数を示しております。令和元年度の建築物は、令和2年8月31日現在で31件着手し27件完成、開発行為は5件着手し3件完成しております。令和2年度の建築物は、11件着手し3件完成、開発行為は1件着手しております。

町全体の開発状況については、のちほど情報提供いたします。

「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6のとおりとなっておりますのでご覧ください。

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。

(意見・質問なし)

●会長

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「開発事業について」、事務局より説明をお願いします。

●事務局

開発事業については、昨年情報提供をしたものから更新しており、昨年計画中であった1件について、先日開発許可申請が出ています。また、工事着手していた2件について、今年度工事が完了しております。開発行為については依然、スキー場のふもとでの申請が多いですが、羊蹄地区など他のエリアでも許可申請が出ている状況です。今後の開発への指導については、委員のみなさんや北海道などとも協議をしながら進めていきたいと考えています。

●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

工事が止まっている事業はあるのか。工事が中断してしまうと町の景観上も良くないため、工事中断の期限を設け、期限を過ぎた場合現状復帰させるなどの規定を設けることはできないか。

●事務局

工事が進んでいない事業はいくつかある。都市計画法では、開発行為の中断届が出れば、防災工事が行われているか年2回現地調査を行うこととなる。現在中断している

のは1件あり、これについては毎年春と秋に北海道と一緒に現地調査をしている。

●委員

中断届に年数の規定はないのか。

●事務局

都市計画法上、年数の規定はない。すでに着手したものについては難しいが、未着手のまま放置された開発行為については景観条例で再協議の対象にできないか検討したい。他の自治体で同じようなことを行っている事例がある。

●委員

再協議ができるのであればニセコ町でも取り入れたほうが良い。

●委員

ニセコ町はCO2削減や高気密・高断熱の建物の推進をうたっているが、事業者にもそれを守ってもらえるようにできないのか。

●事務局

現在、企画環境課で条例の策定に向けて進めており、今年度中に施行する予定。施主さんに建築物の省エネ性能についての検討義務を課す条例になるが、検討義務なので、検討結果は施主さん次第となる。また非住宅の建築物では、国の基準だと断熱性能が低くても省エネ基準をクリアできる場合があるので、町で比較基準を設けるなどしてうまく誘導できるように進めている。

●会長

その他、ご意見・ご質問はありませんか。なければ、報告第2号「開発事業について」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3号「空家等対策について」、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。

●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

廃屋の解体交渉について、反応のないものはどうするのか。

●事務局

文書での指導は行っているが、連絡がない場合、所有者が近郊にいる場合は直接話を伺いに行くなどしていきたい。新型コロナの状況もあるので、様子を見ながら行いたい。所有者の中には高齢者も多く、解体するお金がないケースも多い。その場合でも適切な管理をお願いするしかなく、粘り強く交渉していかなければならない。

●会長

その他、ご意見・ご質問はありませんか。なければ、報告第3号「空家等対策について」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、事務局よりお願いします。

●事務局

第17回都市計画審議会は、ニセコ町景観条例策定案について、来年1月ごろに開催したいと思います。その際、企画環境課で進めている条例についても情報提供をしたいと考えています。

●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。なければ、以上を持ちまして、第16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。