

第19回(令和3年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時: 令和3年(2021年)6月9日(水) 午前10時00分~11時30分

場所: ニセコ町役場 町民ホール

出席委員: 牧野会長、松本委員、下田委員、荒木委員、木下委員、浜本委員、
黒瀧委員、レフコ委員

ニセコ町: (都市建設課) 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 ニセコ町景観条例に定める開発事業の協議件数及び内容について

報告第3号 空家等対策について

協議第1号 コミュニティ協定について

●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8名のうち8名の方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19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都市建設課の金澤でございます。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っております。新しく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 商工会女性部長の松本恵子さん

学識経験者 農業委員会会長の荒木隆志さん

学識経験者 ニセコ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 レフコ 正江さん

ニセコ町役場 都市建設課長 黒瀧敏雄さんです。

皆さん、2年間よろしくお願いいたします。

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。4名の方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。いらっしゃらないようであれば、事務局案で前審議会に引き続き牧野委員を推薦したいと思いますがいかがでし

ようか。

(一同異議なし)

異議がないようですので、審議会会長を牧野委員にお願いしたいと思います。

なお本日の都市計画審議会はご案内のとおり、報告事項のほか、協議事項として、ニセコ町景観条例に定めるコミュニティ協定についてとなっておりますので、よろしく申し上げます。

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・協議事項となり、資料1～6となっております。なお資料1～4については審議会終了後、個人情報・著作権の関係で回収いたしますのでよろしくお願いします。

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

●会長

審議に先立ちまして、皆様より、委員長の大任を仰せつかりました。不慣れな部分もありますが、何卒ご了承をいただき、スムーズな議事進行のご協力をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

それでは、早速、議事に入りますが、本日は報告事項第1～3号及び協議事項第1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「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、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、別紙添付資料1を基に説明させていただきます。よろしくお願いします。

まず、1ページ目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2年5月16日から令和3年5月15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、図面に示しております。

次に、準都市計画区域内における建築確認申請の件数を報告します。町と民間の確認機関とあわせて、令和2年度は12件、令和3年度は6件の申請がありました。

用途別の件数としては、令和2年度、令和3年度あわせて住宅が9件、ホテルが6件、店舗が1件、その他の建築物が2件となっております。以上、ご確認ください。

次に、景観地区内における認定申請の件数を報告します。令和2年度、建築物の認定申請の件数は22件、開発行為の許可申請の件数は2件ありました。令和3年度、建築物の認定申請の件数は8件、開発行為の許可申請の件数は0件です。

また、令和2年度の建築物は、22件着手し14件完成、開発行為は2件着手しております。令和3年度の建築物は、7件着手し1件完成しておりますのでご確認ください。開発関係の内容については、のちほど情報提供いたします。

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。

(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「ニセコ町景観条例に定める開発事業の協議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

それではニセコ町景観条例に定める開発事業の協議件数及び内容について、資料2、資料3を用いて説明いたします。

まず資料2をご覧ください。こちらは、令和2年4月1日から、令和3年5月15日現在で、ニセコ町景観条例第28条に基づく協議を行った開発事業の件数となっております。

協議者によって複数の協議を行っているものもありますが、令和2年度及び令和3年5月15日までに、9件の開発事業について、建築物の協議7件、工作物の協議1件、土地の区画形質変更の協議5件、合計で13件の協議を行っております。

また、ニセコ町景観条例第40条に基づく協議を行った屋外広告物の協議につきましては、令和2年度は9件の協議を行っております。

協議を行った開発事業につきましては、すべてニセコ町で「同意」を下ろしております。

第28条の協議を行った開発事業のうち、4件については都市計画法の開発行為に該当

する案件となっております。都市計画法の開発行為に関しては、資料3をご覧ください。

資料3は、ニセコ町景観条例第28条の協議後、都市計画法の開発許可申請の提出状況一覧となります。

資料中「申請済み・進行中」の案件については、開発許可済み、または許可後、工事等を着手している状態です。

「申請済・開発工事完了済」の案件については、許可後、工事が完了し、すでに北海道で完了公告を出している案件となっております。

「未申請(計画中)」の案件については、ニセコ町景観条例では同意済みですが、都市計画法の開発許可申請がまだ来ていないものとなります。

以上で「ニセコ町景観条例に定める開発事業の協議件数及び内容について」の説明を終わります。

●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

以前の都市計画審議会で、環境関連条例の説明の中で建築物の省エネ性能を評価・検討をしてもらう条例があったと思うが、特に宿泊施設など、すでに工事完了したものや稼働中のものについては、この条例の適用とはならないのか。

●事務局

条例については、現在企画環境課で条例の策定に向けて協議中のため、制定には至っておらず、既存の建物についても適用にはなりません。また、この条例の方針として、あくまでもこれから建てる予定の建物に対して省エネ性能の検討義務を課すというものになっていますので、既存の建築物への適用とはならない見込みです。

●委員

参考までに、既存建物の省エネ性能は、ある程度基準を満たしているものなのか、教えてほしい。

●事務局

国の省エネ法が改正され、300㎡以上の非住宅の建物に関しては、国の省エネ基準の適合義務が課されており、最低基準として国の省エネ基準を守ることになります。町で、さらなる省エネ性能をご検討いただくための方法を、条例の中で検討しているところです。た

だし、どのレベルまでの性能を求めるかを具体的に決めていないので、最終的には施主さんの検討次第とはなってしまいますが、そこを町がどのように誘導していくかがポイントになると思います。

●委員

現在ニセコ町景観条例の協議中のものについてはどうなっているか。

●事務局

資料に掲載している開発事業は、協議が済んでいるもののみとなっております。協議中の案件については、掲載しておりません。

●委員

新型コロナウイルスの影響で工事が止まっている事業もあると聞いているが、その状況がわかれば教えてほしい。

●事務局

新型コロナウイルスの影響なのかは定かではありませんが、開発行為の許可済みのもので、現在工事が中断されているものも数件把握しています。

●委員

開発行為の許可済みの場所で、土地の売り出し中の看板が立っているのを見たが、事業自体がなくなって売り出されてしまったのか。

●事務局

こちらで看板が立っていることを把握していないので、後日確認します。

●委員

農業委員会にもかかった案件で、新型コロナウイルス等の影響で工事が延期していると聞いているが、本当にやるのか。

●事務局

この案件については、これから土地の造成が始まることになると思いますが、一部の工事は昨年行っている状況になります。その他の部分についても協議・計画が進められています。ただし、工事の着工につきましては様々な情勢もありますので、様子を見ながら行われることになると思います。

●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「ニセコ町景観条例に定める開発事業の協議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

空き家を解体すると固定資産税の負担が大きくなるので、税負担が増えることを理由に、空き家をそのままの状態にしておく人がたくさんいると思う。

●事務局

空き家の定義として、1年以上まったく管理がされないまま放置されている空き家を調査の対象としています。空き家であっても、自主管理をしっかりと行っている空き家については調査・指導の対象とはしていません。

●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、協議事項第1号「コミュニティ協定について」事務局より説明をお願いします。

●事務局

協議事項第1号「コミュニティ協定について」ですが、今回、委員からの提案事項と事務局からの提案事項の2点ございますので、まずは委員からの提案について、委員よりご説明いただきたいと思います。

●委員

コミュニティ協定・ニセコ町景観条例に関連して、4点提案があります。

- ①ニセコ町景観条例の中で、コミュニティ協定の締結は「近隣3件以上で結ばれたものであるということ」という規定がありますが、住宅の間に土地を挟んでいる場合など、協定の締結が難しいことがあるため、近隣3件でまとまることのできない地域では例外的に町で協定を認定してほしいと思います。

景観条例第30条では「関係住民の理解を得るために住民説明会を開催」とありますが、実際の説明会は形だけのものであることがほとんどで、説明会で住民が期待するような話し合いが行われないことが問題となっています。また、ニセコ町は「景観」という視点からの将来像がありません。景観条例についても表現があいまいで、解釈次第でどんなものでも許されてしまう作りとなっています。

説明会の中で、開発事業者は法律に基づいた権利を主張します。一方で、住民が守りたい景観やおだやかな暮らしというのは、権利としては認められず、わがまま、エゴといわれることすらあります。しかし、コミュニティ協定を締結し町から認定されることによって、私たちが求めるくらしや考え方を権利として主張でき、住民がコミュニティ協定に基づいて開発事業者と話し合いを行うことができるようになりました。町の将来像がない中で、その地域の将来像を表現するのがコミュニティ協定だと思います。

景観条例の中では、景観協定・コミュニティ協定・重要景観・ふるさと眺望点の4つが開発事業者と協議をする上でのツールとなっていますが、現状そのツールのない地域でコミュニティ協定を締結する場合は近隣3軒でない場合でも、町で認定できるよう検討してほしいと思います。

- ②重要景観やふるさと眺望点については指定されている場所が少なく、それを増やしていくことが町の景観を維持することにつながるのではないかと考えています。町内には、多くの人が重要だとは思わない、ささやかだけどそこに住んでいる人達しか気づかない大事な景色がたくさんあると思うので、そういう場所も重要景観やふるさと眺望点として認めてもらえればと思います。

- ③4月に改訂されたニセコ町景観条例説明資料では、開発事業者と地域住民の意見をすり合わせるために、地域住民と開発事業者での事前協議に関する項目が追加されました。意義はあると思いますが、これを見ただけでは、開発事業者は誰と何を協議したらよいかのかわかりにくいので、もう少し具体的な説明と、協議のためのたたき台のようなもの

を別に用意したほうが良いと思います。また、条例文には地域住民との事前協議の記載がなく、町長との事前協議の記載しかないためわかりにくいので、条例文にも明記することを検討してほしいと思います。

- ④景観条例第7条に土地所有者の責務とあるが、土地所有者が変わることで景観に大きな影響を与えることがあるので、景観条例とコミュニティ協定があることを、土地売買の際に必ず説明しないとイケないという文言を追加することで、これから町に来る人達が景観条例についてより意識するようになると思います。

●会長

ただ今の委員からの提案について、ご意見、ご質問をお受けいたします。

●事務局

今の提案に少し補足いたしますが、コミュニティ協定の締結自体は資料6にありますとおり、条例第17条で、3軒以上の建物の所有者が締結することができるという規定があります。さらに、第19条で、締結した協定について、規則で定めるところにより、町でその協定を認定できるという制度もあります。

3軒以上の方が集まれば、第17条によりどなた同士でも協定を締結することはできます。ただし、それを第19条によって町が協定を認定するかどうか判断するときには規則で、まとまりを形成している区域で締結していることなどの要件が出てきます。委員の提案は、協定者が隣接していない場合、協定を締結できても町で認定できない可能性があるので、認定の基準を変えてほしいという提案でよいでしょうか？

●委員

変えるまでいなくても、例外として認めてもらえないか。町からの認定があると、町ホームページで協定を紹介してもらえたり、開発事業者が窓口で相談に来た時に協定を知らせてもらえたりと、より効果的になると思っている。

●事務局

そこは事務担当の運用になりますが、コミュニティ協定を締結した時点で町へご報告をいただければ、町ホームページに掲載することはできると思います。第17条の協定と、第19条の認定を受けた協定とで分けた形での掲載になるかもしれませんが、内部でも検討したいと思います。

●委員

少し離れた場所というのはまったく関係のない場所に1軒というのは少し難しいのではないかと思う。1本の道路を共有しているなどの雰囲気があると該当するような気はする。

●委員

第19条の認定がされないとういった不都合があるのか。

●事務局

第19条の認定を行った協定に対しては、町の支援制度を活用できるようになります。どうしてまとまりがある区域でないと支援できないのかというと、協定区域が点在していると、その間で別の方たちが別の新しい協定を締結することもあり得ます。両者の協定の方向性が異なるものであった場合、景観づくりの活動に連動性が生まれず、結果その地域全体がバラバラな景観になってしまう可能性があります。それを町として認定し支援するのは難しいため、まとまりがある区域であることを要件にしています。

●委員

私も、まとまりのある地域であることは大事であると思っている。以前、綺羅街道の整備に携わったことがあり、一部不在地主もいたが、地域の人たちみんなで協定を締結して、綺羅街道の地区全体の整備を行った。区域がバラバラになってしまうと、景観づくりの取り組みの観点からは少しずれてしまうような気がする。

●委員

景観よりも、くらし・生活の部分がメインである協定は認定してもらうことはできるか。

●事務局

協定を認定するためには、まとまった区域であることだけではなくて、景観に寄与する内容であることなどほかにも要件があるので、それにすべて合致すれば、認定する可能性はあると思います。

●委員

わかりました。

●事務局

残りの3点については、コミュニティ協定とは少し外れて、景観条例に関する部分になると思います。条例改正にかかわる部分もありますので、今回の提案の内容のみにかかわらず、まずは事務局で検討させていただき、必要に応じてみなさんからご意見をいただきたいと思っています。

●委員

昔は、自分たちの地域の問題は町に要望するのではなく、隣近所の人と話をして自分た

ちで解決してきた。今は時代が変わって、外から移住してきた人たちの、町に対する意見や要望がたくさん聞こえてくるようになった。でも、そもそも最初からその問題があることは引越してくる前からわかっていたはずではないのか。

●委員

その通りだと思う。ある程度はわかっていたとしても、いざ引越してきて肌で感じるものは違うと思う。まったく情報もないままニセコを良いと思って引越してくる方もいる。そのため行政で、土地所有者の方に事前に景観条例やコミュニティ協定のことを周知するようにしてほしいと思う。

●会長

その他、ございませんか。ご意見、ご質問がないようなので、委員からの「コミュニティ協定について」事務局お願いします。

●事務局

コミュニティ協定については3軒以上の方で締結ができると認識をしております。ただし認定をするかどうかは、規則に基づいてそれに合致すれば認定をさせていただきます。認定していない協定についても、町に情報をいただければ周知をすることはできると思いますので、町でも協議をして、周知していければと思います。

景観条例にかかわる3点については、事務局の方で協議をさせていただきたいと思えます。

●会長

ただ今、事務局でまとめた内容でよろしければ、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、「認定コミュニティ協定に対する支援制度について」事務局より説明をお願いします。

●事務局

町で認定したコミュニティ協定の支援制度について、条例にも明記がありますが、これまでそれを規定するものが何もありませんでしたので、資料5の要綱案を事務局で作成しました。こちらの内容について、みなさまと協議させていただきたいと思えます。

条例第19条で認定したコミュニティ協定を締結した団体に対し、補助金・交付金を交付する要綱を定めたいと考えております。補助対象については、補助金については第3条になり

ますが、協定区域の中で、協定の関係者が景観づくりのために共同で行う活動に対する経費の一部補助としています。また補助金とは別に交付金の制度を設け、認定したコミュニティ協定が勉強会等の活動費などのために使えるような形で、1団体につき3万円の交付金も併せて検討している状況です。補助金および交付金の詳細につきましては、別表で設定しております。すべて対象経費の2分の1補助で、建築物の整備は限度額30万円、工作物の整備は限度額10万円、花・苗木等の植栽等については限度額5万円と考えております。

補助金の交付は1団体あたり、別表の各区分につき1回、交付金1団体につき1度限りとしています。

以上で「認定コミュニティ協定に対する支援制度」についての説明を終わります。

●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

綺羅街道の花壇の花は誰が行っているのか。

●委員

NPO団体が毎年行っている。費用は年に1度会費を集めているのと、毎年町から補助金もいくらかもらって会員みんなで作っている。

●委員

建築物の外観整備についてはどういうものが想定されるか。

●事務局

区域のみなさんで、道路の正面に対して共通のフレームを取り付けたり、色合いを統一させたりといったものを想定しています。

●委員

すでに建っている建物に対しての補助になるのか。

●事務局

基本的には協定内容に沿って協定者の皆さんが共通認識のもとで行う活動に対する補助となるので、統一性を持たせるデザインなどといった整備に対して補助する形になると思います。

●委員

たとえば暗いから電灯を設置するとか、そういうものは対象になるのか。

●事務局

ただ暗いから街灯を設置するとなると、景観づくりというよりも防犯のための整備になるので、対象にするのは難しいと思います。逆にそういうものであれば、町で設置できる可能性もあるし、町内会の皆さんで設置したりという話になると思います。

●委員

花・苗木等の植栽については、草刈りだとか、邪魔な木を切ってしまうようなことも対象になるのか。たとえば、区域内で乱雑に木が生えている場所があって、その木をみだりに切ってしまったみたいな話にはならないか。

●事務局

その協定区域内において、草が伸びているとか乱雑に木が生えているものを整えるということであれば対象になると思います。

補助金に関しては、申請時に事業計画書を出していただくことになるので、現況の状態を抑えたうえで、どういった整備を行うのか具体的に示していただくことになると思います。それによって補助対象経費を判断することになります。

●会長

その他ございませんか。ご意見、ご質問がないようなので、事務局からの「認定コミュニティ協定に対する支援制度について」は審議会の意見も踏まえ事務局で検討をお願いします。

最後に、その他について、事務局から説明をお願いします。

●事務局

コミュニティ協定の支援制度については、この内容で特段問題がないようですので、今後告示に向けてスケジュールを組んで進めていきたいと思います。

今後の審議会については、定例以外にも、協議が必要になった場合に臨時開催させていただくこともあるかと思いますので、その際はよろしく願いいたします。

●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。

(委員からお知らせあり)

●会長

他にありませんか。なければ、以上を持ちまして、第19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。