

## ニセコ町景観条例に定める開発事業の協議に関する指導審査基準

平成18年10月18日

訓令第47号

### 1 目的

ニセコ町景観条例(平成16年ニセコ町条例第14号。以下「条例」という。)第28条に定める開発事業の協議について、開発事業者に対して必要な指導及び審査を明確かつ速やかに行い、条例運用の透明性を確保するため、次のとおり指導審査基準を定める。

### 2 事業計画の事前公開に関する指導基準

条例第28条の2に規定する事業計画の事前公開（以下、事前公開という。）の実施に当たって、町長は開発事業者に対し、当該事業内容の公開と同時に関係住民等との対話を行い、当該事業予定地の現状、特徴、周辺状況などを把握するよう助言する。なお、開発事業者から町長に要請があった場合、町長は関係自治会の長等に対し、事前公開について協力を依頼する。

### 3 事前景観調査の実施に関する指導基準

#### (1) 事前景観調査の実施が必要となる地域について(条例第29条第1項関係)

条例第29条第1項に規定する「当該事業の実施により、景観上影響を及ぼすおそれのある地域」とは、次の地域とする。

- ア 公道及び不特定多数の者が出入りする場所から第28条に定める開発事業の全部又は一部を確認できる地域
- イ 条例第13条に規定する景観協定を締結した地域
- ウ 条例第17条に規定するコミュニティ協定を締結した地域
- エ 条例第22条に規定する重要景観等の指定を受けた建築物等が望まれる地域
- オ 条例第27条に規定するふるさと眺望点から望まれる地域

#### (2) 事前景観調査実施前の協議について(条例第29条第2項関係)

開発事業者の開発計画が、ニセコ町景観条例施行規則(以下「規則」という。)第24条に規定する審査基準に明らかに合致しないと認められる場合には、開発事業予定敷地や開発内容の変更等必要な助言を行う。

#### (3) 事前景観調査報告書について(条例第29条第2項関係)

報告書として、次の書面の提出を求めることとする。

- ア 開発事業の概要を把握できる図面等

- (ア) 事業箇所図

事業を実施する場所をわかりやすく地図に明記すること。

(イ) 建築物、工作物の図面(条例第28条第1号から第3号に該当する開発事業の場合)

概ね500分の1～200分の1の縮尺による配置図(外構平面図)、平面図、立面図

(ウ) 土地の区画形質変更等の図面(条例第28条第4号から第6号に該当する開発事業の場合)

概ね500分の1の縮尺による外構平面図(土地利用計画図)

(エ) その他

建築物、工作物のスケール感をイメージできる写真、イラストなどを添付すること。

イ 開発事業予定敷地の現地写真に開発事業のイメージを投影した図面等

(ア) イメージ投影図

概ね8方向から撮影した写真に建築物等のイメージを投影するなどの必要な加工をした図面。縮尺は任意とするが、開発事業予定地の近い場所から撮影した写真だけでなく、比較的遠くから撮影した写真も使用し、地域景観への影響を的確に把握できる図面を作成すること。また、付近に公共施設、集客施設及び公道等がある場合には、当該箇所から撮影した写真も使用すること。

(イ) イメージ投影図で使用した写真を撮影した場所を示す図面

概ね25000分の1の縮尺の地図に撮影した場所を明記すること。

(4) 事前景観調査報告書の審査について(条例第29条第2項関係)

町長は、提出のあった事前景観調査報告書に基づき景観上の影響を審査する。なお、審査の結果、景観上の影響が軽微であると認めた開発行為については、速やかに条例第28条に規定する協議を行うこととする。

4 説明会の開催及び資料の公開(以下、説明会等という。)に関する指導基準

(1) 説明会等の依頼について(条例第30条第1項、第30条の2第1項関係)

町長は、事前景観調査報告書を審査した後、別記第1号様式により開発事業者の説明会等を依頼するとともに、別記第2号様式により関係自治会の長等に協力を依頼する。なお、数回にわたり説明会等を行う必要がある場合には、その都度、町長から開発事業者及び関係自治会の長等に依頼する。

(2) 説明会等の公表の方法について(条例第30条第2項、第30条の2第2項関係)

開発事業者が行う規則第23条第1項に規定する関係住民等への通知、回覧等は、次の点に留意して行うよう指導する。

ア 通知、回覧等は、書面により行うこと。

イ 関係自治会の長等に事業概要を事前に説明し、説明会等について協力を依頼すること。

ウ 自治会の協力による回覧等で関係住民等への周知が行われる場合は、開発事業者が行う関係住民等への通知、回覧等は省略することができること。

エ 町長は、開発事業者から説明会等の通知を受領した後、説明会等について町のホームページに掲載し、周知に協力する。

(3) 資料の公開方法について(条例第30条の2第1項関係)

開発事業者が行う規則第23条の2第1項に規定する関係住民等への通知、回覧等、その他の住民に対する公開方法は、次の点に留意して行うよう指導する。

ア 関係住民等への通知、回覧等は、書面により行うこと。

イ 関係自治会の長等に事業概要を事前に説明し、資料の公開について協力を依頼すること。

ウ 自治会の協力による回覧等で関係住民等への周知が行われる場合は、開発事業者が行う関係住民等への通知、回覧等は省略することができること。

エ 関係住民等以外の住民への公開方法は、開発事業者が指定する場所(ニセコ町内に限る。)における閲覧やホームページ等によること。

(4) 説明会等を要しない場合の関係住民等への配慮について(条例第30条第1項、第30条の2第1項関係)

条例第29条第1項による景観上の影響を及ぼす地域に該当せず事前景観調査を実施しない場合、または景観上の影響が軽微と判断され説明会等を要しない場合、町長は別記第3号様式により開発事業者に関係住民等への配慮について依頼するとともに、別記第4号様式により関係自治会の長等に協力を依頼する。この場合にあっても、条例第30条及び第30条の2の趣旨に則り、次の点に留意するよう開発事業者に指導する。

ア 条例第28条の協議書を提出する前に、開発事業予定敷地に隣接して居住する者に対して事業概要の説明を行うこと。またその他の関係住民等に対し、事業概要の周知を行うこと。

イ 関係住民等から説明会等の依頼があった場合には、誠実に対応すること。

5 開発事業の審査基準(条例第31条、規則第24条関係)

条例第31条に基づく開発事業の審査に当たっては、関係法令及び規則第24条に定める審査基準のほか次の点に留意する。

(1) 景観協定等への配慮について(条例第13条、17条関係)

条例第13条に規定する景観協定を締結した地域及び条例第17条に規定するコミュニティ協定を締結した地域にあつては、開発事業の内容が、協定で定める事項に反しないものであるか等を確認し、抵触する場合は改善を助言又は指導する。

(2) 重要景観等への配慮について(条例第22条、27条関係)

条例第22条に規定する重要景観等の指定を受けた建築物等が望まれる地域及び条例第27条に規定するふるさと眺望点から望まれる地域にあつては、これらの眺望を阻害することがないように最大限の配慮がなされることを助言又は指導する。

(3) 適用区域の取り扱いについて(条例第8条関係)

条例第8条第2項各号に規定する景観地域に応じ、地域の景観を形成する要素として、ふさわしい事業規模及び内容となるよう助言又は指導する。

ア 農村景観地域については、これまでに形成されてきた丘陵及び田園景観が当該開発事業により阻害されることがないか特に審査する。

イ 市街地景観地域については、電線類の地中化などのこれまでの街並み景観形成の取組みに配慮し、かつ新たな景観要素としてニセコの街並みにふさわしいものであるか特に審査する。

ウ 自然公園景観地域については、樹木の伐採や土地に対する物理力の行使が最小限に抑えられており、かつ現状の自然景観が当該開発事業により阻害されることがないか特に審査する。

(4) 公益目的による開発事業の取り扱いについて

鉄道事業者や通信事業者などの公共機関(公益的な事業を営む法人)が、地域の公益上必要な開発事業を行う場合は、町長は公益上の目的が達成できるよう配慮するとともに、開発事業者に対して条例の趣旨及び町の景観保全の取組について十分な説明を行い、景観との調和が図られるよう努力する。

6 開発事業の協議に係るその他の基準

(1) 開発事業における一団の判断基準(条例第28条関係)

条例第28条の開発事業に関し、隣接して行われる開発事業が、一体性のある開発事業と認められる場合は、「一団の開発事業」として、これらの開発事業面積を合わせた全体を協議対象とする。一団の開発事業として認められる判断基準は以下の通りとする。

ア 行為主体の同一性：開発事業者(所在が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合、その他、個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認

められる場合を含む。)、土地所有者などが同一人であるもの。

イ 利用目的の一体性:道路や上下水道等の公共施設の共有や区域の間で専用利用などがあるもの。

ウ 物理的位置関係:隣接(連続した土地だけでなく、所有権の異なる土地や官地を隔てた土地をいう。ただし、片側2車線以上の道路や河川等の公共施設により隔たれている場合など、明らかに一体的な利用が困難と判断されるものは除く。)しているもの。

エ 時期的関係:建設や造成などの時期が近く(2年以内)、開発事業が計画的・連続的に行われるもの。

(2) ニセコ町都市計画審議会の意見聴取を行う場合の判断基準(条例第31条第2項関係)  
条例第31条第2項に係る審議会の意見聴取は、次の場合に行うものとする。

ア 開発事業が、景観上、町内に広く影響を及ぼす恐れがあると認められる場合

イ 住民説明会において関係住民等の意見が極端に分かれ、あるいは合意形成ができなかった場合

(3) 事務の標準処理期間

ア 条例第30条第1項に規定する開発事業者による関係住民等への説明会の開催に当たり、町長は、条例第29条第2項に規定する事前景観調査の報告書を受理した日から起算して10日以内に開発事業者及び関係自治会の長に対し指導基準3(1)に規定する開催依頼を通知する。なお、数回にわたり説明会を開催する必要がある場合は、条例第30条第5項の規定による報告を受けた日から起算して10日以内に開発事業者及び関係自治会の長に通知する。

イ 条例第33条に規定する町長の同意等の通知は、条例第28条に基づく協議があった日から起算して、14日以内に処理し通知する。ただし、審議会の意見聴取が必要な案件については、30日以内とする。

附 則

この訓令は、公布の日から施行する。

附 則(令和元年7月26日訓令第25号)

この訓令は、公布の日から施行する。

附 則(令和3年3月23日訓令第4号)

この訓令は、令和3年4月1日から施行する。

附 則(令和4年3月 日訓令第 号)

この訓令は、令和4年4月1日から施行する。

年 月 日

様

ニセコ町長

住民説明会等について（依頼）

年 月 日付け提出のありました\_\_\_\_（事業名）\_\_\_\_に係る事前景観調査報告書について、ニセコ町景観条例第30条第1項及び第30条の2第1項に基づき、関係住民等（開発事業予定地周辺の土地所有者や周辺自治会の住民）の理解を得るため、説明会の開催及び資料の公開をお願いします。

説明会等に当たっては、次の事項に留意してください。

記

留意事項

1 説明会等対象自治会

\_\_\_\_（自治会名称）\_\_\_\_ 行政推進員 \_\_\_\_（氏名、住所）\_\_\_\_

※ 上記自治会の情報は、ニセコ町個人情報保護条例第8条第5項に基づき提供するものですので、説明会等以外での使用を禁止します。

- 2 説明会を開催する日の10日前までにその旨を関係住民に公表するとともに、ニセコ町長に開催日時、場所を任意様式により通知してください。
- 3 説明会では、開発事業の概要や事前景観調査の結果について、資料等を利用して分かりやすく説明してください。
- 4 資料の公開をする日の前日までにその旨を関係住民に公表するとともに、ニセコ町長に公開方法（場所・公開期間等）を任意様式により通知してください。
- 5 資料の公開は、規則で定める図書を用いて行い、関係住民等及びその他の住民に対しても広く閲覧することができる方法により行ってください。
- 6 説明会等を行った後は、直ちにニセコ町長あてに関係住民等説明会等開催結果報告書（様式第20号（ニセコ町景観条例施行規則第23条、第23条の2関係））を提出してください。

年 月 日

様

ニセコ町長

開発事業者が行う住民説明会等への協力をお願い

この度、                    (開発事業者)から、次のとおり開発事業の協議がありましたので、ニセコ町景観条例第30条第1項及び第30条の2第1項に基づき、住民説明会の開催及び資料の公開をするよう依頼しました。

つきましては、当該開発事業者が主催する説明会等に当たり、特段のご配慮とご協力をいただきますようお願いいたします。

記

- 1 開発事業者（主催者）
- 2 開発事業予定地
- 3 開発事業名称
- 4 開発事業の概要



年 月 日

様

ニセコ町長

関係住民等への配慮について（依頼）

年 月 日付け提出のありました                    （事業名）に係る事前景観調査報告書について、景観上の影響が軽微と判断し、ニセコ町景観条例第30条第1項及び第30条の2第1項に基づく住民説明会の開催及び資料の公開は要しないものとします。

ただし条例第30条及び第30条の2の趣旨に則り、関係住民等（開発事業予定地周辺の土地所有者や周辺自治会の住民）への下記の事項によるご配慮をお願いします。

記

配慮事項

1 対象自治会

                    （自治会名称） 行政推進員                     （氏名、住所）

※ 上記自治会の情報は、ニセコ町個人情報保護条例第8条第5項に基づき提供するものであるため、本依頼内容以外での使用を禁止します。

2 条例第28条の協議書を提出する前に、開発事業予定敷地に隣接して居住する者に対して事業概要の説明を行ってください。またその他の関係住民等に対し、事業概要の周知を行ってください。

3 関係住民等から説明会等の依頼があった場合には、誠実に対応してください。

年 月 日

様

ニセコ町長

開発事業者が行う対応への協力をお願い

この度、                    (開発事業者)                    から、次のとおり開発事業の協議がありました。当該開発事業は、事前景観調査報告書の結果、景観上の影響が軽微と判断し、ニセコ町景観条例第30条第1項及び第30条の2第1項に基づく住民説明会の開催及び資料の公開は要しないものと判断しました。

このことについて、開発事業者に通知するとともに、皆様へ事業概要の周知等をするよう依頼しました。

つきましては、開発事業者による事業概要の周知等に当たり、特段のご配慮とご協力をいただきますようお願いいたします。

記

- 1 開 発 事 業 者
- 2 開 発 事 業 予 定 地
- 3 開 発 事 業 名 称
- 4 開 発 事 業 の 概 要