

第23回(令和4年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:令和4年5月18日(水) 午前9時30分～11時00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、島田主任

議事

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」

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」

報告第3号「ニセコ町景観条例の改正に向けた取り組みについて」

報告第4号「空家等対策について」

議案第1号「特定用途制限地域の特例許可について」

●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7名の方がおそろいでございます。●●委員につきましても少し遅れて参加予定となっております。定足数に達しておりますので、ただいまから、第23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、委員のみなさまにおかれましては、2年間の任期で今年度は2年目となっております。今年度も引き続きよろしくお願いいたします。

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、議事として、特定用途制限地域の特例許可についてとなっております。

次に、お手元の資料の確認させていただきます。事前にみなさまに郵送いたしました資料はお持ちいただいておりますでしょうか。資料は1～6となっております。

なお本日の資料につきましては審議会終了後、個人情報・著作権の関係で回収させていただきます。

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いたします。

●会長

それでは、早速、議事に入りますが、本日は報告事項1～4号及び議案第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

事務局をしております都市建設課の島田です。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、資料1をもとに説明させていただきます。

まず資料1の地図、準都市計画区域内における申請箇所図をご覧ください。

資料1の位置図は、令和3年5月16日から令和4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及び景観地区申請箇所について、一覧表の「令和3年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」地図番号①から⑰まで、及び「令和3年度景観地区認定申請書台帳(開発行為)」地図番号㊸、㊹、「令和4年度景観地区認定申請書台帳(建築物)」地図番号①から③までを、地図上に示しております。

それでは、一覧表をご覧ください。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3年度、建築物の認定申請の件数は17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4年度、建築物の認定申請の件数は3件、開発行為の許可申請の件数は0件でした。その下の表については、行為別の着工件数と完了件数を示しております。

令和3年度の建築物は、16件着手し、6件が完成、開発行為については2件着手しております。令和4年度の建築物はすべて未着手となっております。

なお開発関係の内容については、次の報告第2号でも情報提供させていただきます。

次のページをご覧ください。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3色の色分けがされています。水色は、建築確認申請と景観認定申請の両方が許可済みになっております。グレー色は、建築確認申請の許可済のみです。用途変更や仮設建築物であるといった理由から、景観の認定申請は必要ない物件となっております。最後に、無色は、ニセコ町に対して確認申請を提出せず、民間の確認機関に申請が出されたものです。

町と民間の確認機関と合わせまして、令和3年度は15件、令和4年度は2件の申請がありました。また最後の表は、用途別の件数を示しております。

令和3年度と令和4年度合わせまして、住宅が、11件、ホテルが4件、店舗が0件、その他の建築物が2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」を報告いたします。

●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

民間機関に確認申請が提出された物件は、景観認定は提出されているか。景観の認定をしたあとで、確認申請を出しているか。

●事務局

民間確認機関に提出する物件でも町に景観認定申請の提出は必要になりますが、その提出時期については、同時期に提出される場合もありますし、確認申請の後に提出されるものもあります。

●会長

その他、ございませんか。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。つぎに、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、資料2をもとに説明します。

資料2の地図をご覧ください。こちらは、令和3年4月1日から令和4年5月15日までに、ニセコ町景観条例第28条に基づく協議が完了した、12件の開発事業の位置を示しております。第28条に基づく協議の基準については、建築物工作物で、高さ10メートルまたは延床面積及び築造面積が1000㎡を超えるもの、土地の区画形質変更は区域面積が、準都市計画区域内では3000㎡、それ以外の地域では5000㎡を超えるものとなっております。

それぞれの事業の内容について、次のページの景観条例協議台帳開発事業、(28条協議)をご覧ください。

令和3年度は10件の開発事業について、建築物が7件、工作物が1件、土地の区画形質変更5件の協議を行いまして、そのすべてについて同意をしております。

令和4年度につきましては、3件の開発事業について、建築物が2件、土地の区画形質変更1件の協議を行い、同意をしております。

なお現在協議中の開発事業の掲載はしておりません。

次に、景観条例協議台帳屋外広告物(40条協議)をご覧ください。

こちらは令和3年4月1日から令和4年5月15日までに、ニセコ町景観条例第40条に基づく協議が完了した屋外広告物について掲載しております。

令和3年度は6件の屋外広告物について協議を行い、そのすべてに同意しております。令和4年度の協議は現在のところありません。

また第28条に基づく開発事業の協議に関連しまして、最近の都市計画法における開発行為について報告いたします。資料3をご覧ください。

こちらは、町内の都市計画法に基づく開発許可を要する開発事業について、令和4年4月30日現在の情報を掲載しております。

なお開発許可の基準については、区域面積が、準都市計画区域では3000㎡、その他の地域では1万㎡以上の開発事業となります。

令和3年度は、新たに3件の申請があり、それぞれ許可を受けております。未申請3件のうちの1件については、5月に開発許可申請が出ております。ほか2件の事業につきましては、今後の申請に向けて、各種協議・準備を行っております。

それぞれの事業概要については資料をご覧ください。
以上で、報告第2号「ニセコ町景観条例に定める協議件数及び内容について」報告を終わります。

●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

昨年の審議会で議論した開発事業については、区画数を可能な限り減らしてもらうようお願いをするという話であったと思うが、どうなったのか。

●事務局

意見を受け、事業者に対してもお願いをしましたが、最終的には当初の計画の戸数で進められることとなりました。

区画割については地域の方からも要望があり、事業者としては対応することが難しいということで、審議会でも審議していますが、法的に、町から強制的にお願いをするというのは難しく、最終的には、大きな戸数変更は行わない形での同意となりました。

●会長

その他、ございませんか。ご意見、ご質問がなければ、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「ニセコ町景観条例の改正に向けた取り組み」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、報告第3号「ニセコ町景観条例の改正に向けた取り組み」について説明いたします。資料4をご覧ください。

はじめに、前回書面で開催いたしました都市計画審議会で承認いただいた、令和4年4月1日施行のニセコ町景観条例の改正について報告します。みなさまに承認いただいたとおり、第28条の2「事業計画の事前公開」を追加いたしました。また、この改正に合わせまして、「ニセコ町景観条例に定める協議に関する指導審査基準」についても「2 事業計画の事前公開に関する指導基準」を追加する形で改正しておりますので、ご確認ください。

次に、今後の条例改正に向けた取り組みについてご報告します。

昨年11月2日、ニセコ中央倉庫群において町民講座を開催し、上智大学の北村喜宣教授にお越しいただき、「ニセコ町の景観をまもるということ」というテーマで景観に関する講演をしていただきました。内容をざっくり説明しますと、ニセコ町の景観を守るためにどのような手法があるかということや、ニセコ町景観条例について、「条例ドック」という形で法施策的な観点から評価をしていただき、法に基づかない独自条例であるニセコ町景観条例の強みと弱みについて、教えていただきました。また、今の景観条例をどのように進化させていったらよいかということについては、ニセコ町全体の景観についての大きな合意と、地域の景観についての中くらいの合意をあらかじめ取っておき、この2つを前提として、具体的な事業について、その都度小さな合意を取ることが必要ということでした。さらに、「法律の範囲内」である条例にはやれることに限界があるが、地域がそれを求め、慎重に検討を重ねた条例についてはある程度尊重されるということもおっしゃっていました。町民が、ニセコ町の景観をどうしたいのかを考え、条例を作っていくことが大事ということでした。詳細については、資料をご覧ください。

北村先生が講演でもおっしゃっていた、景観に関する大枠の合意については、町でも「建築ガイドライン」の策定に向けて現在取り組んでいるところではありますが、昨年、策定に向けた事前調査を実施しましたので、そちらについても報告いたします。

報告書の内容としては、3ページから、ニセコ町の規制内容や統計に基づいた町の土地利用・開発事業の現状の報告、また35ページより、町内各地域を現地調査し、地域ごとの土地利用・建築状況についての結果報告をしております。それらの結果を踏まえた課題整理をしておりますので、67ページをご覧ください。建築ガイドラインの策定に向けて、6つの課題があげられておりますが、1つ目は、現行の景観条例が法に基づかない独自条例であることから、その脆弱性を指摘しています。今後の町の景観施策については、ある程度法的根拠を持たせる必要があるのではということ。2つ目は、現行の景観条例の審査基準が非常にあいまいであることから、町としての景観づくりの方向制を具体化・見える化すべき

ということ。3つ目は、ニセコ町は地域ごとに異なる特性があることから、地区ごとにゾーニングをかけ、それぞれの地域特性に応じた方針や規制の検討が必要であるということ。4つ目は、雪対策について、除雪や堆雪スペースの確保などを具体的に示す必要があること。5つ目は、景観条例の協議件数が、条例策定時と比べても増えており、その内容も複雑化していることから、専門的なアドバイザーを配置したほうがよいのではないかとということ。最後に、景観条例に基づく住民説明会では、景観条例の対象外の質問や意見が多くでいることから、関連条例や計画を抽出しながら、住民説明会の位置づけについて検討する必要があること。以上の6点を挙げています。

また69ページで、ガイドラインの位置づけの仕方としては大きく2つが考えられ、1つは建築ガイドラインの景観に関する項目のみを景観条例に位置付けるやり方、もう1つは「建築ガイドライン」のほかに、景観に関することのみを示した「景観ガイドライン」を分けて策定し、景観ガイドラインを景観条例に位置付けるやり方です。また、そのほか建築ガイドライン策定の方向性として、ニセコ町全体としての方針と、地域ごとの方針を検討することが考えられますが、その検討の仕方については優先度や地域との合意の経過などに応じて段階的に決めていくことも考えられます。地区分類については、現行の景観条例で「農村地域」「市街地景観地域」「自然公園景観地域」の3つに分類されていますが、特に「農村地域」の範囲が広く、地域特性に考慮して細分化する必要もあります。それに加えて、尻別川沿岸や主要沿道の景観をさらに分割すべきかについても、今後検討していきます。

今後の策定に向けたスケジュールとしては、今年度のみで検討を終わらせるのではなく、複数年をかけての策定を考えております。今年度は、地域の方たちや事業者へのヒアリングの実施、そこでの意見等を踏まえてガイドラインの方向性を検討し、たたき台を作成するところまでを目標に進めていくようなイメージとなっております。

以上で報告第3号「ニセコ町景観条例の改正に向けた取り組みについて」の報告を終わります。

●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

ニセコ町景観条例の改正で、指導審査基準についても改正された点について、追加された事項については事業者はどう反映されるのか。

●事務局

今回の条例の改正は、もともと事業者の方にお問い合わせベースで指導していた部分をしっかり明文化いたしました。

今回追加した規定につきましては努力規定となりますので、実施「義務」は発生しません

が、昨今、開発事業の協議を進めるうえでは地域の方との話し合いが非常に重要な部分を占めていますので、それを事業者の方にご理解いただくとともに、事前の話し合いについてもできる限り行っていただくよう、町としても条例に基づいて助言できるようになったということが今回のポイントになります。

●委員

事業者の方に配布する景観条例の説明資料があったと思うが、そこに、今回の追加事項を掲載するのか。

●事務局

説明資料については、従前から協議フローの中に地域との事前協議について掲載しております。これに加え、さらに詳細の説明部分にも条例改正に関する事項を追記した形で4月1日から改正をしております。

●会長

その他、ございませんか。ご意見、ご質問がなければ、報告第3号「ニセコ町景観条例の改正に向けた取り組み」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す。次に、報告第4号「空家等対策」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、報告第4号「空家等対策」について、説明させていただきます。資料5をご覧ください。

まず、昨年度の空き家廃屋対策について報告いたします。空き家・別荘の利活用について、令和2年度にニセコ不動産業協会と協定を結び、事業を進めておりますが、コロナ禍の状況で、観光事業者向けだと借り手がなかなか見つからないなどの問題があり、逆にコロナ禍で需要が上がっているテレワーク等としての活用ができないかを検討しています。空き家管理事業についてもニセコ不動産業協会と連携して実施しておりますが、昨年度は新規の契約はありませんでしたが、継続で2件の物件を管理しております。また、空き家台帳に記載の空き家廃屋について、7件の空き家が所有者により解体されております。空き家・廃屋台帳については6月に現地調査を行いまして、台帳を更新しました。また、広報ニセコ8月号で、空き家廃屋対策やしりべし空き家バンクの取り組みを紹介しました。

しりべし空き家バンクについては、令和3年度の登録・制約は、0件でした。

今年度の空き家廃屋対策としては、引き続きニセコ不動産業協会と連携しながら、別荘・空き家の管理・利活用の事業を実施していきたいと考えております。空き家・別荘所有者への事業の通知チラシについては、5月の固定資産税の通知文書の郵送に合わせて送付しているほか、事業者さんに向けても、チラシを送付したいと考えています。また、昨年度に引き続き、コロナ禍での事務所やテレワークといった空き家の活用についても検討していきたいと思います。廃屋の処理につきましては、現在指導している廃屋が8件ありまして、そちらについては引き続き解体の交渉を行ってまいります。しりべし空き家バンクについても、引き続き連携してまいります。

最後に、当町で指導している廃屋についての報告をいたします。昨年度は、交渉していた廃屋1件について、所有者により解体されました。それ以外の廃屋につきましては、引き続き指導していきたいと考えております。

以上で、報告第4号「空家等対策について」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

交渉中の廃屋については、所有者の反応がどのような感じか教えてほしい。もう一つ、これらの廃屋を場合によっては代執行するような可能性があるのか教えてほしい。

●事務局

まず交渉中のものにつきまして、状況を説明いたします。1件目については、今年度中に売却を考えているという話を伺っており、売却に伴い解体される可能性はあるので、引き続き状況を確認したいと思います。2件目については、所有者さんが金銭的な問題もあり、自分で解体するのは難しいという話ではあるんですけども、今年の雪で、かなり家がつぶれてしまっている状況もあるので、今後どのように対応していくかを検討していく予定です。3件目については昨年、所有者さんが土地を売却されまして、新しい所有者さんにも交渉をして、昨年度中に解体をしたいという話は聞いていたのですが、現在のところまだ解体されていないので、今後引き続き交渉をする予定です。4件目については、解体はされているのですが、廃材が残っており、ビニールシートで覆われている状況です。ある程度改善はされておりますが、その後の処理については今後協議をしていきたいと思っております。5件目については道路の方にも廃材が飛んでいるような状況になりますが、所有者さんが遠方に住んでいる方なので、一度現地を確認して対応したいというお話でした。その後、冬を越してからどういう状況になっているのかが確認できていませぬので、現地調査などで状況を見て対応したいと考えております。6件目については、土地の所有者さんと建物の所有者さんが異なるという理由もあり、簡単に解体が進まない状況ではあるので、今後協議をしながら進め

ていければと思います。

代執行についてはなるべく行わない方向で、所有者さんにご自身で解体していただけるよう交渉をしていきますが、どうしようもない状況になったときには、財源等も含めて慎重に検討していきたいと思います。

●委員

代執行については以前、議会でも質問があったが、今事務局から説明したように、代執行というのは、極力しない方向で考えている。町で解体した事例も過去にはあるが、その時は土地を町にいただいた。最悪の場合はそのように持っていくと思う。代執行は本当の最後の手段であると考えている。

●会長

その他、ございませんか。ご意見、ご質問がなければ、報告第3号「ニセコ町景観条例の改正に向けた取り組み」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、議案第1号「特定用途制限地域の特例許可」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、議案第1号「特定用途制限地域の特例許可について」説明いたします。資料6をご覧ください。

ニセコ町準都市計画区域内におきましては、同一エリアに特定用途制限地域を指定しており、建築することのできない建物や工作物を定めております。例えば、風営施設やパチンコ店、ゴルフの打ちっ放し、ガソリンスタンド、それから危険物を取り扱うような工場・貯蔵施設などが対象となっており、隣の倶知安町でも同じように特定用途制限地域をかけております。その中で、液化ガスの貯蔵施設については貯蔵容量に上限を設けて制限をかけているのですが、ここ最近、大規模なホテル等において、特定用途制限地域で定める容量を超えて設置できないかという相談がいくつか出ております。

なぜこのような話が出てきたかという、CO₂の削減という理由があります。ニセコ町でも進めている気候変動対策、ゼロカーボンの取り組みの中で、今までは重油・灯油などが一般的であった非常用発電機や給湯暖房の熱源を、少しでもCO₂の削減を見込めるプロパンガスや天然ガスにすることを検討される施設が増えつつあります。その時に、ガスの必要容量が、現在ニセコ町で定めている3.5トンを超えてしまうということです。

この件につきましては、環境への配慮という町の方針と合致する部分もありますので、今

後どのように対応していくかを検討したいと思っております。

「ニセコ町特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例」では、「特例許可制度」を定めており、第4条のただし書き「町長が、当該地域の良好な環境を害する恐れがないと認め、または公益上やむを得ないと認めて許可した場合にはこの限りではない」という条文があります。また特例許可する場合においては、あらかじめ本審議会の意見を聴かなければならないことになっています。

今現在、特例許可申請の案件があるわけではありませんが、今後この申請が出てきた際には、みなさんに議論いただく必要があります。町としては、町の取り組みとも合致し、かつ景観や安全面に十分配慮されている計画であれば、特例許可してもいいのではないかと考えております。

このことについて、事前にみなさんからのご意見を伺いたいと思います。よろしく願いいたします。

●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。

●会長

具体的にはどういう設置の仕方になるのか。

●事務局

基本的には地上に、バルクタンクでの設置になります。大規模なホテルになると、大きいものを1個設置するのではなく、ある程度の大きさのものを複数個設置という形になり、それが3.5トンという規模を超えてくるという話となっております。安全措置を取っていただくことはもちろんのこと、修景を守るために直接バルクタンクが見えないようにするとか、そういったことも配慮いただいた上でのお話になりますので、最終的には個別の計画を確認させていただいた上での判断になるんですけど、基本的な方針として、CO2の削減に寄与するものについては特例許可を認めてもいいのではないかと考えております。

●会長

最大で何トンぐらいになるのか。

●事務局

ホテルの規模によっても変わるので、何とも言えませんが、今相談を受けているのは、確か9トンぐらいだったと思います。

●委員

貯蔵庫というのはどれぐらいの大きさになるか。

●事務局

綺羅乃湯にあるバルクタンクが 1m×3mぐらいで、それが確か1トンぐらいのサイズだったと思います。大きなトレーラータイプのタンクローリーでガスを配達するのは、町内では難しいとガス会社さんからも聞いております。綺羅乃湯さんや他の町内でガスバルクを置いている民間の賃貸住宅でも、もう少し小さなトラックで配達されている状況があるので、ある程度限られたサイズ感にはなると思います。

●委員

安全対策が必要ということは、危険ということだと思うが、どういう安全対策が考えられるのか。

●事務局

一般の住宅にある灯油タンクやプロパンもそうなのですが、危険物の取り扱いとなるので、それに対する安全措置は必要となります。例えば、集合住宅で灯油タンクを設置する場合には消火器を設置しないといけないという決まりがあるのと同じように、ガスについても、消防法などで、安全対策に関する規定があるので、各法律の規定を守っていただくことは前提であると思います。

●委員

2050年までのCO2削減目標に向けて、今後はガスもすべて使えなくなり、すべて再エネの電気に置き換わるのではないかと。使用エネルギーの総量を抑えるような建物の立て方についても検討して、計画を出してもらう前提で、ガスも使えるようにする形がいいのではないかと。と思う。

●事務局

2050年がどうなっているかはわかりませんが、すべてを再エネの電気に置き換えるのが本当に可能なのかどうかについては若干疑問があります。というのも、自前で再エネ設備を設置できていたとしても、蓄電池などある程度大規模なものを設置できていなければ、大規模災害で停電があった時の非常用発電の熱源を再エネだけで賄うのは難しいのではないかと思います。

実際に、この役場庁舎についても非常用発電については灯油を設置していますし、プラスチックで最低限トイレの電力を確保するためにガスコージェネの設置もあわせて行っています。災害時のことを考えたときに、ガスや灯油をすぐにゼロにするのは難しいのではないかと思います。

同じように、ホテルも災害対策を考えて自家発電などを設けているので、それを灯油に頼らず少しでもCO2を削減できるように燃料選択をしたいというのが今回の内容です。

●会長

おそらく森林による吸収とか他の要素についても考慮するだろうし、石油をまったく使わない話にはならないと思う。あくまでも、CO₂の排出権とかもろもろを差し引いて最終的にプラマイゼロにするということ。

特に今、都市の緑化とか自然環境の保全、水産分野などでCO₂を吸収する取り組みも進められている。

●委員

普通は「特例」と言ったら、よっぽどのことでない限りは認められないと思うが、今回のケースで特例を認めてしまうと、今後安易に特例がどんどん出てきそうな感じがする。

先ほども出ましたけど、量が大きくなるということは、一番の問題はやはり安全基準だと思う。また、この3.5トンという基準がそもそも、妥当な数字なのか。「特例」というのはよっぽどでない限り使うべきではないと思うので、今後どんどん出てきそうなのであれば、はじめから基準を変えた方がいいのではないかな。

今後の問題として、とりあえず1回目は良いかもしれないが、その後、それを機に次々と特例許可、という話になりかねないので、特例というのは慎重に使わなければならない。

●事務局

私たちも、何でも特例というのはもちろん難しいと思っています。実は、ガスの貯蔵量の規定というのは、都市計画における用途地域のうち、準住居地域で定められている危険物の貯蔵量で設定をしています。この規定はガスの容量のみが定められているのではなく、他の各石油類や火薬類の基準が用途地域ごと一括して定められています。

そのため、条例を改正し、その基準を変えるときには、準住居地域ではない他の用途地域に合わせた基準にする必要があり、そうすると他のものの容量も変わる形になるので、ガスの容量だけを変更するのは少し難しいところがあります。

条例を改正することももちろん検討しましたが、条例の改正によって、逆にデメリットになる可能性がある部分もあるので、現在指定されているものの中で、ガスの部分だけについては、従来使われている灯油などに比べると、CO₂の削減に寄与するというメリットがあり、町や国、世界的な方針とも合致していく部分になるので、特例的に認めてもいいのではないかと考えています。

また、ガスについては将来的に設備機器の交換等が必要になるのですが、再エネから製造できる水素等への転換も可能になると考えられますので、灯油などに比べるとある程度将来性も見込めるのではないかと考えています。

●委員

特例を認めるからには、どうして認められるのか、安全対策や景観なども含めてきちっと

した理由を説明できないといけない。1件特例を出したあとに次から次へと、安易に申請してきたものに対しては特例が認められないということをきちっと説明できるような状況を作っておかないといけない。条例が、どんどん都合のいいように解釈されてしまうことだけは避けていきたい。

●事務局

もちろん、ただ単純にガスにするからといって特例を認めるわけにはいかないの、安全対策や景観への配慮などについても総合的に見て、内容をみなさんにもご確認いただいた上で、最終的に特例許可の判断をさせていただきたいと思います。

●委員

基本的には、関係法令での安全基準を満たしている前提で、周辺環境にも配慮した設置計画であることが、特例の条件であるということか。

●事務局

そうです。そこをクリアしていることが前提であるというのを基本的な方針としたいと思っています。その上で、それ以外にも考えた方がよい項目があれば、この場でご意見をいただければと思います。

●委員

特定用途制限地域については、準都市計画区域を定めるのに合わせて指定している。その当時は、大規模な液化ガスの施設はあまりないだろうという想定で、準住居地域の基準に設定したという経緯がある。

大きなホテル関係になってくると、ガスの容量はやはり住居系の地域の基準では全然足りないの、基準よりも大きい規模の施設を設置したいと相談されている。自治体の方に申請が来たら、町でも当然協議をするし、消防法等にも基づいて、羊蹄山ろく消防組合とも協議をしながら、安全面についても問題ないかどうかを判断していきたいと思う。

●委員

貯蔵施設は、工作物に該当するのか。ニセコ町景観条例で協議の対象になるのか。

●事務局

バルクタンクだけであれば、景観条例の協議対象になりませんが、おそらく3.5トンを超える貯蔵施設を設置するとすると、かなり大きなホテルになると思うので、そのホテルは協議対象になるのではないかと思います。ただし、協議の段階では燃料を何にするかということまでは決まってないことが多いと思いますので、説明会でそこまでのお話があるかはわかりません。

●委員

この「特例」という言葉になると確かにハードルが高いように感じる。町のスタンスとしては、CO2の削減に資するので、何なら、今後ガスを推進していきたいぐらいのことなのか。

●事務局

ガスについては、従来の灯油などに比べると確実にCO2の削減につながる燃料源になりますので、どちらかというお話になれば、ガスを選んでいただきたいです。ただし、推進したいというよりは、最低限の非常用電源にはガスをご検討いただき、通常の熱源や電気については、極力再エネの推進をしたいと考えています。

実際に町の施設でも、新しく検討している建物等につきましては、灯油ではなくガスにする検討はさせていただいています。ニセコ町の環境アクションプランでも提示されており、例えば、幼児センターの灯油のボイラーが更新時期に入ったため、ガスボイラーへ更新するなど、アクションプランに基づいて今年度改修予定があったりするので、町としても、CO2削減の取り組みの中で、ガス検討についてもどちらかというお願いはしますが、積極的な推進としては、再エネの後にガスという順番だとは思いますが。

●委員

灯油かガスならガスだが、その前に再エネを推進するということはわかった。CO2削減ということであれば、建物由来のCO2の排出が多いことが非常に問題になっているので、イニシャルコストは高くなっても建物の断熱性能を上げる、ということを理解していただける事業者に来ていただきたい感覚はある。3.5トンという基準がどうなのかはわからないが、既存のホテルでも問題がなければ、むしろどんどん変えていってもらう、という意見があってもいいと思う。

●事務局

企画環境課でも、気候変動対策条例等の検討をしており、そういったCO2の削減への取り組みをする事業に対しての計画認定ですとか、それに対する補助制度などの検討もあわせてしていますので、今回のご意見についても伝えていきたいと思えます。ありがとうございます。

●会長

その他、ございませんか。ご意見、ご質問がなければ、報告第3号「ニセコ町景観条例の改正に向けた取り組み」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いたします。

●事務局

先ほどお話がありました、建築ガイドライン策定にあたりましては、またみなさんとも情報共有をさせていただきながら、検討を進めてい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。また、現在ニセコ町景観条例で協議中の開発事業、今後も計画が出てくる中で、必要に応じて審議会のご意見を伺うことも出てくる可能性がありますので、臨時開催の際には日程調整をさせていただき開催する予定です。今後ともご協力よろしくお願いいたします。

●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

建築ガイドラインの話にも関係するが、隣の倶知安町でも開発のルールづくりを今やっているが、ニセコ町と倶知安町とで、担当者の肌感覚で、ニセコ町は厳しいから倶知安で開発をすとか、逆に、倶知安はゆるいからニセコ町の開発の方が価値のある開発がしていけそうとか、事業者の情報があれば、参考までに教えてほしい。

●事務局

倶知安町では、準都市計画区域の拡大と景観計画の策定を予定しており、景観行政団体になる方向で進めています。倶知安町の準都市計画区域は国道5号線のあたりまで拡大予定になっています。倶知安町の場合、ニセコ町とは違い5号線沿いのエリアも水道などのインフラが整備されているということなどもあり、ここ近年は5号線沿いにも工場や建物が少しずつ増えてきているような状況がありますので、そこに規制をかけていくような流れになっているようです。

この10年間、現在もニセコ町より倶知安町の方が、大規模開発などが進んでいる状況がありますが、都市計画の規制がかかっているエリアは、ニセコ町より倶知安町の方が広いです。一方で、ニセコ町には景観条例があり、手続きに時間や費用がかかるので、その調整ですとか、事業を進めるうえでスピード感を求める事業者さんとしてはやりにくいとか、手間がかかるので面倒だという思いがあり、倶知安町で計画する方が事業を進めやすいというようなお話を実際に聞くことはあります。

ただ倶知安町の今後のルール改正に合わせてどうなるかというのはまだわからない部分もあります。倶知安町でも、大規模な事業については住民説明会が義務化されています。また景観計画を策定すると、そこで定めた内容に対して、変更命令などもかけられるように

なるので、今後は少し倶知安町の開発の動きも変わるのかなとは思いますが。

それに対して今後ニセコ町がどう対応するかというところについてなのですが、5号線沿いについては、倶知安町は今の準都市のエリアから羊蹄山までの地域が、間に市街地もなくつながるので区域を拡大しやすいという状況がある中で、ニセコ町の場合5号線と今の準都市エリアにかなり間があるので、単純に区域を広げるのは困難であることや、ニセコ町の場合は5号線沿いのぎりぎりまで国立公園の網がかかっているのも、実はなかなか開発しにくいという背景もあります。また5号線と尻別川の間土地については国立公園ではありませんが森林法の網がかかっています。ただ、ニセコ町で開発をする上で一番ネックになるのはインフラで、このエリアに水道などは全然ないので、自前で整備をしなければなりません。そういったことを踏まえながら、今後どういった方針をとるのか議論が必要であると思います。

●会長

他にありませんか。

なければ、以上を持ちまして、第23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。