

第25回(令和5年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:令和5年6月9日(金) 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、斉藤委員、
橋本委員、レフコ委員

ニセコ町:(都市建設課)金澤係長、石倉主任、宮主事

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「空家等対策について」

報告第4号「ニセコ町建築ガイドライン策定について」

○事務局

それでは会議の方始めていきたいと思います。本日はお忙しいところご出席いただきまして誠にありがとうございます。ただいま委員8名のうち、皆様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25回都市ニセコ町都市計画審議会を開催させていただきます。私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。よろしくお願いいたします。

皆様におかれましては、今年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させていただきます。まず学識経験者として、商工会会長、建設業協会会長の牧野雅之さん。順番に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。同じくニセコ町議会産業建設常任委員会副委員長の斉藤うめ子さん。学識経験者商工会女性部長の松本恵子さん。同じく学識経験者、農業委員会会長荒木隆志さん。同じく学識経験者、ニセコリゾート観光協会会長の下田伸一さん。一般公募委員のレフコ正江さん。ニセコ町役場都市建設課長の橋本啓二さんです。以上8名で、審議会委員というなりますので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、ニセコ町都市計画審議会設置条例に基づきまして、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名の方の中で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●●委員を推薦したいと思いますが皆さんいかがでしょうか。異議がないようですので審議会会長を●●委員にお願いしたいと思います。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通り、準都市計画区域内における申請件数の内容ニセコ町景観条例に定める開発事業の協議件数・内容、空き家等対策、及び建築ガイドライン策定についてとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

最初に先日郵送の方で、事前に配布させていただきました資料の方、確認させていただきます。資料につきましては、資料1～5までとなっております。また、資料1の中の、2・3枚目の色分けに誤りがありましたので、こちら修正の方させていただきます。次に資料2の景観条例の協議件数の方につきましても、一覧の表の数字に誤りがありましたので、こちらを修正させていただきます。次に資料3の開発事業計画一覧の位置図についても地図上の22番23番の色に誤りがありましたので、修正し先ほど差し替えをさせていただきました。最後に資料4が空き家の関係、資料5が建築ガイドラインの策定についてという資料となっております。

なお、資料につきましては審議会終了後に個人情報・著作権の関係で一部回収をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

それでは、これより進行の方、●●会長にお願いしたいと思いますので、会長お願いいたします。

○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号となっております。説明やご発言に当たりましては要点を明確にかつ、簡素に行っていただきますよう、ご協力をお願いいたします。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いたします。

○事務局

それでは私の方から、着座のほうで説明させていただきます。まず、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になります。資料1をもとに説明をさせていただきます。

まず、1ページ目、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4年5月16日～令和5年5月15日までににおける申請のありました、準都市計画区域内の申請箇所及び景観地区申請箇所についてです。3枚目の令和4年度景観地区認定申請書台帳(建築物)の番号1～44、及び、令和4年度景観地区許可申請書台帳(開発行為)番号をA～Bで丸印で、また、令和5年度の景

観地区認定申請書台帳の建築物につきまして、□1～□3で図面に示しております。

それでは2枚目をご覧ください。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。こちらにつきましては全申請水色となっております。水色につきましては、建築確認申請と景観認定申請の両方が許可済みというものとなっております。昨年から提出されたものにつきましては、両方すべて許可済みという形となっております。町と北海道、民間の確認機関の申請を合わせまして、令和4年度は39件、令和5年度は1件の申請がありました。

また、3枚目の表の中では、用途別の件数についても示しております。令和4年度、令和5年度合わせて住宅が33件、ホテルが4件、その他建築物が3件となっております。

次に4枚目の資料となります。こちらにつきましては、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4年度建築物認定申請の件数は44件、開発行為の許可申請の件数は22件ありました。次に令和5年度、建築物の認定申請の件数は3件、開発行為の許可件数は0件となっております。まとめたものにつきましては、申請件数及び行為別件数として表にしております。

さらに行為別の着工件数と完成件数を示しております。令和4年度の建築物は、43件着手しており、11件が完成しております。開発行為につきましては2件着手し、1件が完成している状況です。令和5年度の建築物は1件着手し、1件が完成している状況です。また、開発関係の内容につきましては、後ほど資料3の方を用いて説明させていただきます。

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いただき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

住宅として申請があった物件については、本当に住宅として利用されているのか。

○事務局

建築申請上住宅で出ているものについては、旅館業を行う場合、住宅用途のままでは使えない形になるので、宿泊業をすれば民泊の形にはなります。ただその件数までは、私達の方に申請関係出てこないのので、すべてを把握はしきれてないという状況です。

○会長

その他ご意見、ご質問ないでしょうか。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」についてです。こちら資料2をもとに説明させていただきます。

まず、1ページ目に開発事業の協議書が提出されたものについて、位置図の方で示しております。こちらは、令和4年4月1日から令和5年5月15日までに、ニセコ町景観条例第28条に基づく協議を行った、14件の開発事業の位置を示しております。

それぞれの協議内容については、2ページ目の表の方に示しているものとなっております。令和4年度、13件の開発事業について、建築物5件、工作物3件、土地の区画形質変更について5件の協議を行い、そのすべてについて同意しております。また、令和5年度は3件の開発事業について、建物1件、土地の区画形質変更2件について協議を行い同意しております。その他、屋外広告物についても令和4年度に3件の協議を行い、同意をしております。

以上、報告第2号「ニセコ町景観条例に定める開発事業の件数及び内容」になります。

○会長

ただいま報告いただきました、報告第2号「ニセコ町景観条例に定める開発事業の件数及び内容」について皆様より、ご意見、ご質問等をお受けいたします。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。それでは次に、報告第3号「空き家等対策」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3号空き家等対策について説明いたします。資料4の方でニセコ町の空き家廃屋対策について、町としての対応状況について報告させていただきます。

令和4年度につきましては、空き家・別荘の利活用、また空き家・別荘の管理について不動産業協会との連携のもと事業を進めている状況です。利活用につきましては、登録件数などが増えないような状況などがあって、まだ実績はない状況ですが、今後社会状況等も組み合わせて、活用方法などをさらに検討を深めていきたいというところで、昨年度進めております。管理につきましては、新規はありませんが、継続で2件、こちらの管理も登録いただいたものについて進めている状況となっております。また、空き家については、6件の解体等が進められるなどの状況がありますが、昨年8月に空き家廃屋調査した結果ですと、空き家数が87件、廃屋数が23件、合計で110件で、前年度よりも20件程度、件数としては増えている状況です。また、広報誌などでも空き家対策、しりべし空き家バンクなどを紹介し普及活動もしております。

しりべし空き家バンクの方につきましては近年、ニセコ町内の物件については登録がない状況ですが、これまでの実績としては、登録21件のうち成約14件、残りの7件につきましても、基本的には登録取り下げという形のため、ニセコ町の登録物件については一応100%成約されているというところとなっております。

さらに、昨年は空き家等対策計画の見直しをしております。平成29年度に策定した計画について5年が経ちましたので、10年計画の半分が過ぎたというところで見直しを行っております。ニセコ町におきましては、空き家数については少し増加傾向なんですけど、まだ空き率が3%というところで、かなり少ない状況となっております。

ただ、空き家予備軍として、別荘の数が多いこと、加えて、高齢者の単身夫婦世帯で住んでいる戸建住宅の件数が、非常に多く、そういった部分が今後空き家になる可能性があることから、しっかりと予防対策をしていこうというところで、計画の中でも明文化をさせていただいているところとなっております。また、今年度につきましては、引き続き、別荘・空き家の管理利活用について、不動産業協会と連携し実施していくほか、所有者の方・事業者向けにチラシなどによって、周知活動の方を行っていく予定としております。

次に、空き家廃屋の処理につきましては、9件の廃屋について引き続き解体交渉などを行っていく予定としております。9件につきましては、2枚目下部に、地図と写真を載せておりますが、連絡して何らかの対策をしていただいたり、相手方から返信をいただいているものについて交渉中という形をとっています。しかし、全く反応がないものなどもありますので、引き続き所有者に対して、危険な廃屋については、措置を講じていただくように進めていきたいと考えております。

また、今年度も空き家・廃屋の調査を行い、台帳の方を更新する予定で今準備をしております。広報誌でも昨年同様、周知するほか、空き家バンクについても日々、北海道と連携した取り組みの中で進めていきたいと思っております。先ほどの計画の方でも立てました、予防対策について北海道の総合研究機構の方と連携をしながら研究事業として、少しニセコ町の方も協力する形で、対策等をご検討いただけるような形になりそうなので、そちらの方で少し予防対策というところも進めていきたいと思っております。以上報告第3号「空き家等対策について」になります。

○会長

ただいま事務局より説明ありました内容について、ご意見、ご質問等をお受けいたします。

○委員

空き家の定義は明確にあるのか。

○事務局

空き家の定義につきましては、ニセコ町や国の方でも1年以上使用実態がないというのが一つの定義になっています。そのため、調査対象としては、これまでの台帳をベースとしつつ、水道の使用状況の調査を行い、1年以上休止している物件なども空き家の対象として見てます。逆に新規で開栓されてるものについては、使用実態がありますので空き家の台帳の方から削除する、というような処理を行います。

それらをまとめたものをベースに、現地を確認し管理状況等を踏まえて最終的な台帳整理を行い、空き家という形で整理をしております。

○会長

他にどなたかございませんでしょうか。

○委員

はい。6件の解体があるが、全て町から文書などで指導したものか

○事務局

台帳の中で6件解体されてるが、そのうち3件は町の方から文書を送らせていただいたやつだったと思います。残り3件は自主的な解体です。基本的に町の方から廃屋の処理について、適正管理の文書を送らせていただいているのは、ある程度緊急性があるという判断のもと、具体的には道路や近隣の住宅等に対して、屋根などが飛散するとかそういった恐れがあるものについては、基本的に文書をさせて送らせてい

ただいている状況です。

ただ、森の中に1軒建っているような状況であれば、そこまでの緊急性がないので、現状すべてに送っている状況ではないのが事実です。

○会長

他にご意見、ご質問がなければ報告第3号「空き家等対策」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。次に報告第4号「建築ガイドライン策定について」事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、報告第4号「建築ガイドラインの策定について」説明いたします。資料5と資料3を合わせてご覧ください。

はじめに、資料3「最近の開発事業計画一覧」ということで、地図と完成予想図を後ろの方につけさせていただいております。ニセコ町におきましては、平成18～19年頃から土地の売買等が活発になる中で、開発の動きが見えてきたため、準都市計画計画の設定という形で、動き始めたところとなっております。その中で、すでに制定されていた景観条例をベースに、ニセコ町の開発に対する対応など、町の方で方向性として進めてきているという状況にあります。

その中で、見ていただいてもわかるように、開発の状況は平成20年後半から、増えているのは明らかな状況だと考えております。我々の方も開発の状況は複雑化してきている(と思っております)、景観条例という仕組みの中で、しっかり整理していかないといけない部分、見直しをしていかないといけない部分というのが多々見えてきましたので、3年前に大きな改正をして、その対応を進めています。

それとあわせて、町としても何らかの方向性、ニセコ町のビジョン的なところを示していかないと、なかなか今の開発事業に対して、「よりよい開発事業」とか、「景観づくり」といったところを進めていくには、難しい状況があるということを課題として(考えており)、建築ガイドラインという形で、策定に向けて今作業をしている状況でございます。

次に資料5ですが、「建築ガイドライン策定に向けて」ということで、複雑化している開発事業、また住民説明会において、事業者と地域の皆さんとの相互理解を深めていただいて、より良い景観づくりを行っていくという中で、現状、町の条例等だけでは対応が難しいところも出てきておりまして、それに対して誰もが共通して認識できる町

全体の景観形成の目標や方針、また基準等を定める、建築ガイドラインを策定に向けて進めている状況にあります。

建築ガイドラインにつきましては、景観条例の景観に関するだけでなく、ニセコ町の関連条例、関連計画とも整合をとりながら、建築や開発事業を進める上で、ご検討いただきたい配慮事項について取りまとめる予定で現在進めております。そのため、景観だけではなく、環境対策や省エネ対策といった部分についても、環境基本計画や気候変動対策条例・再エネの検討条例など、そちらとも絡めながら、また水道、地下水保全条例などもあるため、それらについても含ませる形で今ガイドラインの作成を進めております。そのため、今回建築ガイドラインの中では、様々な項目が出てきますので、その中の景観に関する項目について、景観条例の審査を受ける審査基準として、位置付けをする予定で進めております。

対象につきましては、町全体、あとはある程度大きいエリア単位での方針を取り決めて、ガイドラインとして載せていく方向としております。また、その他各住宅街区や小地域においては、地域の中である程度の共通認識などがあるかと思っておりますが、そういったものは自主的な提案としてエリアガイドライン等という形で位置付けをして、条例の中でも認定できるような仕組みにしていきたいというふうに考えているところでございます。

次に裏面にいきまして、建築ガイドラインの策定スケジュールにつきましては、2021年にガイドラインの策定事前調査を行いまして、町の現況を確認するとともに課題等を整理し、今後策定するガイドラインの方向性などについて示したところになっております。昨年度2022年度につきましては、ガイドラインのベースとなる案を作るため、地域の皆さんとワークショップやアンケートなどを通じて、いただいたご意見をまとめ、それをベースにガイドラインのたたき台を策定したところとなっております。今年度の事業につきましても、それをベースに、検討委員会、また住民説明会、都市計画審議会や議会等との協議を進めながら景観条例の改正についても、検討協議していきたいというふうに考えているところです。

昨年作成した、たたき台につきましては、別紙A4横で印刷しているものになりますが、こちら一部抜粋したものになってます。これから検討会の方に入り、徐々にオープンにしていこうと思っておりますが、現状、独り歩きしても困るので、この場限りの取り扱いとさせていただければというところで、今回示させていただきます。

ガイドラインの目的については、先ほどお伝えした通り景観だけではなく、町の中で様々な条例計画がありますので、開発事業・建築を進める場合において、町の方針・配慮事項などを取りまとめて、その計画を進める上での参考としていただくものとして策定しております。ただ、ページに記載のとおり、位置付けの中で、景観・雪・省エネ・再エネ・給排水・環境保全等の、各項目を立てて基本的には作るような形です。目次にもあるように、それぞれの項目立てで作る予定をしております。その中の景観、雪

対策について景観条例の中でも明確に位置付けをして、審査基準の対象としていくという形で、ガイドラインを作っただけで終わりではなく、ガイドラインをしっかりと運用して、今後の景観づくりに反映させていけるように、景観条例の仕組み等も合わせて改正する方向で検討を進めているという状況になっております。

景観条例の改正につきましては、ガイドラインの審査項目を審査基準として位置づけるとともに、それをしっかりと運営をしていくために景観に関する専門家会議というのを設置位置付けをしまして、住民説明会などを行うより前の構想段階において、事業者の計画に対して、アドバイスをいただくような専門機関というところを設けようと考えております。また、住民説明会を行った後、再度説明会を開催するかどうかなどの判断の際にも、専門家会議の方からの意見をいただきながら、運用の方を進めていければというところで、現在検討を進めている状況になっております。

先ほどお伝えしましたエリアガイドライン、ある程度小規模なエリアの皆さんが住んでいる地区なりのガイドラインは、町で一つ一つ、小さい単位を設定するのは、かなり困難な部分がありますので、皆さんのお力の中で作っていただきたいというところで考えております。ただ、色々な支援方法があるとは思いますが、お金を出して地域の方だけというのはなかなか難しいので、そういう形ではなく、ガイドラインを策定するにあたり、専門家を派遣する制度を検討しておりまして、地域の方との取り決めをうまくまとめていけるような仕組みとして専門家を派遣し、それを支援していくという形の体制で、現在先進地事例なども確認しながら、条例の中でも位置付けをしようとして進めている状況にあります。

今年度につきましては、検討会などを開催しますが、現在、検討会のメンバーを検討中です。都市計画審議からも、どなたか出ていただくか、もしくは観光・農業・建設・商工の各会から推薦いただいた人に出ていただくかは検討している状況です。逆に何かこの場で、各代表の方がいらっしゃるんで、ご自分で出席するか、各会の中からの推薦がいいのか、ご意見をいただければと思っています。

以上報告第4号「建築ガイドライン策定について」になります。

○会長

ただいま事務局より説明ありました内容について、ご意見、ご質問等をお受けいたします。

○委員

ガイドラインを検討する専門家と、運用するときの専門家と、対象範囲内で小さい範囲のガイドラインをつくるのに派遣される専門家は、同じ専門家となるのか

○事務局

現状決定はしていないので、まず検討会のメンバーをどういう方にするかを選出している状況にはなりません。専門家会議につきましては、その検討会に参加されている方から、引き続き参加もありえるだろうし、それとは別に各会の推薦などをいただき、専門家会議のメンバーを構築する可能性もあるかなと思う。現状専門家会議をどなたにお願いするとかはまだ検討段階なので、すべて同じ人になるか、別の人になるかは不明です。

○委員

事前協議のフローに記載されている関係住民ですが、どの範囲までを指していますか。

○事務局

対象範囲は条例の中で位置付けをしておき、景観条例施行規則第三条の方で、関係住民等についての定義をしております。基本的には開発事業予定敷地に隣接する土地、建物の所有者、開発事業の予定敷地が属する自治会の皆さん、開発事業予定地が属する自治会と隣接する自治会で開発事業の影響が懸念されると、町長が認めた方が基本的な関係住民に該当します。この他、事前景観調査報告の中で事業計画地の近くにコミュニティー協定を結んでる団体などがある場合については、そこからの事前景観調査もしていただくという形になりますので、周知範囲としては、開発事業予定地に隣接してコミュニティー協定等あればそちらも対象になっていきます。

○委員

引き続きいいですか。住民説明会、関係住民のみということですが現実的にはいろんな方が毎回いろんなところに出る方もいらっしゃると思うんですけどもどのようにコントロールしていく予定なのでしょうか。

○事務局

基本的にはまちづくり基本条例に基づいて公開の町ということなのであくまで関係住民等については事業者として確実に周知しなければならない範囲という設定の元、あと基本的には意見の提出関係の設定などはあるんですけど、説明会参加に関してそこを現状、絞るっていうことは考えていないのが実情です。

○会長

他にご意見、ご質問がなければ報告第4号「建築ガイドライン策定について」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ご説明をお願いします。

○事務局

今後審議会につきましては、基本的にこの年1回定例で1年間の報告関係をさせていただくほかに、開発事業など景観条例に基づいて大きい開発が出てきた場合に町長の方から、同意の判断する前の諮問機関となっておりますので、その場合については、臨時で皆さんを招集し開催することになるかと思えます。今年度、正直どうなるかは僕らも現状では全くわからないので、開発の状況とかに応じてというところになりますので、その際はよろしくをお願いします。

次に、先ほどのガイドラインの策定の関係で進め方の相談があります。先ほどの検討会に審議会から代表として入るのがいいのか、それとも検討会とは別に審議会の方にガイドラインの進捗などを報告する中で、ご意見を伺った方がいいのか。

○会長

僕は一応●●協会ということもありますので会長は長くやっておりますが賞味期限も切れておりますのでやっぱり中でその辺は協会で話し合いたいと思っております。推薦できそうな方がいたら推薦をしてとりあえず今のところここに参加がおりますので参加できるかなと思ってます。僕が2回ということにはならないかなと思ってます。他の団体がそれぞれどう考えるかは別としまして。●●委員どうですか。

○委員

違う代表を推薦すると情報の共有がされなかったり、2度手間があると思う。「それについては知らないなあ」とかが出てくるので、整合性の部分でいうと、同じ人がやった方が一貫性あると思う。どのぐらいの人数を予定している。

○事務局

今絞り込みの最中ですが、おそらくですけど、10名前後を予定しています。仕組みは違いますが、倶知安は今、景観行政団体になりまして、景観計画を作って、合わせて準都市の方も10月から改正になるんですが、あのときの景観計画を作っている策定委員会の人数でも倶知安で12名だったくらいです。

○委員

地区ごとの設定があるので、地区ごとの方を入れるのはどうか。

○事務局

準都市計画の検討委員会の時は、各地区の代表の方も入れていて、準都市の時の検討会では、多分 20 人ぐらいだったかと。大所帯になると、今度検討会での審議時の発言量が減ったりとか、逆に支障も出てくるので、正直悩んでいるところであります。ただ、各エリアの代表ということだけではなくて、一住民としてのご意見もいただければと思っていますので、その辺の構成というのはまだ検討段階です。エリアの代表というのは確かに検討の中では残してはいますが、20 人とかのサイズ感になった時に、逆に審議がどうなるのか、少し懸念があります。

○会長

団体からの推薦者もしくは、団体の代表がいれば、大丈夫ということですよ。

○委員

農業者としての代表、もしくは推薦者がいれば、出してもらいたいということで問題ない。

○会長

一般は一般だし、その他に違う、都市計画審議会だけじゃなくいろいろな部分入ってくるのか

○事務局

この中では環境審議会はガイドラインにも絡む項目が出ているので、環境審議会からはどなたか出てもらおうとか、いろいろ考えています。

○会長

他にご意見、ご質問ないでしょうか。全体を通して何かご質問等なければ、これで終了となりますが、よろしいでしょうか。

○委員

簡易宿所は民泊か。

○事務局

民泊によらずに、旅館業の許可が取れる施設になるので、おそらくですけど民泊じゃなくて、旅館業の許可を取って宿泊施設として使っていると、民泊とルールが違いま

す。旅館業法に基づいて、宿泊業を行っている民泊については、一般住宅の中で、年間 180 日以内で宿泊施設として貸し出せるものが対象となるので、法律が違う形で、簡易宿舎で作っているのであれば、民泊で登録するよりも旅館業法で登録した方が、貸し出せる日数などの制限がないといったように、通常は有利なのではないかと。

ただ、実際に民泊として使ってる可能性はゼロではないので、そこまでは把握はしていません。断言はできませんが、簡易宿舎で建築しているのであれば、わざわざ民泊にはしてないかと。基本的にはシェアハウスの場合は賃貸になるので。パックとかの宿泊ではなくて、シェアハウスとかと、1ヶ月単位とかの定期借地契約になってくるはずなので、その場合も法律は変わってきて、シェアハウスとかなので、一般的なアパートの共同住宅と同じ扱いの法律です。そのため、ドミトリールームとか、一泊 5 人で一緒に泊まることがあれば、旅館業とかのタイプになりますけど、一般的にシェアハウスって言われて、1ヶ月とか 2ヶ月とか長期で住んでいる場合は賃貸の方になります。

○委員

開発着手・未着手の事業の中で、住民と揉めている案件はあるか。

○事務局

資料 3 が大規模開発、都市計画法の開発許可申請が絡む物件のリストになってます。青字の 1～14 については、許可申請が出て工事を進めているものでして、緑字の 17～23 については工事が完了しているものです。

進めていないものとしては、青字の 2 番●●については、曾我で建設予定ですが、今工事は進んでいない状況になっています。地域の方と揉めてるかと言われると、景観条例の説明会でもそこまで揉めずに同意した物件で、今は仮囲いをずっとかけてる状況です。

次に 4 番の●●は東山に建設予定で、近隣の方と揉めてるとかはいいませんが、単純に工事の方には入っていない状況です。

5 番の●●は、曾我に建設予定で開発の許可がおりてますが、実際工事の方は入っていない状況です。

6 番●●は、曾我に建設予定で、工事自体は今進めている状況で地域の方とも、いろいろご意見を交わしながら、今のところ進んでいる。

10 番の●●についても、基本的にはかなり大きい区画の中で、分譲する計画が出てきていますが、こちらについても工事はしていない状況で、事業者さんの方で少し様子を見ています。

12 番●●は字ニセコに建設予定で、こちらについても地域の方から反対とか特段なく、これから工事の方が進む予定です。

14番の●●については、曾我で建設予定で、住民説明会を開いて審議会の方でもご意見いただき、開発の許可を出していますが、工事の方はまだ実際には、まともに入っているという状況ではない。

景観条例の方で説明会を終えた物件というのが、15番●●は有島に建設予定の商業施設で、16番●●は豊里に建設予定の別荘地ですが、どちらも景観に対してすごい意見が出たということは無く、どちらかという周辺交通などに関しての安全体制のご意見が出ました。●●さんの方については建物の計画が未定でしたが、建物の建築を進める上で、条例に基づく説明会ではなく、自主開催で住民懇談会を行うということで、ご連絡をいただいております。周知については、条例に基づくものではないが、町の方でも周知いただけないかという相談があり、景観条例の協議対象になる案件なので、協力させていただくということで、ホームページで住民懇談会の案内をお知らせしています。

以上が条例に基づいて事業の内容を説明いただいているものです。

●●の開発については、建物の計画は基本設計に入ったタイミングで大まかなサイズ感とかは示されていますが、まだ具体的な色とかが示されている状況ではないので、そちらについては今後の協議になってきます。おそらく、前回の説明会の中で、そういう部分も含めて、改めて説明会の方は開催しますということで、●●さんの方からお話があったので、それを踏まえての今回の懇談会の話かと思えます。

○委員

開発が止まっている●●はどんな状況ですか。

○事務局

●●は、まず●●の看板がまず無くなりました。どこもそうですが、●●の開発とか、●●の開発もそうですが、事業主体がいる中でやるホテルは、そのホテルだけ、ホテル企業が入ってくるみたいな形で、●●の事業計画の中で●●の件。●●も●●とかっていうメーカーが入ってきてるんですけど、●●の開発も●●が事業主体ではなくて、開発の事業主体がいる中で、その中のメインの建物を●●リゾートで、というお話で進んでたんですけど、実際には途中で工事が中断している状況です。

ただすでに一度土をいじっているんで、それによって災害が起きないように、防災対策をしないといけないので、毎年側溝清掃や仮囲、フェンスが倒れてれば修繕する、調整地の状況なども確認して、大雨が降ってもちゃんと水が処理できるようにする、といった防災工事を春と秋に毎年行っており、それを事業者の方と北海道と町の担当の方で現地確認している状況です。ただ、この計画がまたホテル建設を始めるとなった場合、個人的な意見ですが、看板を下ろしたこと、加えて、倶知安町で●●が別事業を進めている中でそれとは別に進めるとは思っていません。もしかしたら。計画の

見直しなどもあるいかと感じています。

○委員

開発同意許可が出て、しばらく手がついてない時に対応するルールはありますか。

○事務局

国の法律で言いますと、都市計画法については一度許可がおりれば、その許可が生きます。都市計画法上は、許可を取った状態で土地の売買をされた場合については、その地位承認を認める方法があるので土地を購入される方が、承認申請をして、その計画自体を継承することが可能になります。

ただその際に、開発の許可を取る際も同様ですが、資金計画といった財務関係も申請書類として必要になりますので、地位継承の際にも、そのような書類が新たに購入された方は準備をして申請しないとけません。もし、北海道の方で、無理となれば変わる可能性はありますが、基本的には新たな方が買って引き継ぐことができるよう法律上決められています。

ただ、ニセコ町の景観条例の方で、令和3年に改正した際に、一度同意をした物件について、一定期間未着手の場合、再協議の対象にしているのですが、町の条例の方は改めて協議対象にできるようにしています。また、確か開発者さん自体が変わった場合再協議の対象としていますが、単に代表者とか住所が変わる場合は除かれています。これが、条例施行規則の第26条の開発事業の変更について改めて再協議しないとイケないということで、事業者変更を入れています。そのため、都市計画法上、承認、継承して、そのまま事業はできますが、景観条例上は協議の対象となってきます。

○委員

やはり景観の話なので、やっぱりやりますやります、ずっとボサボサっていうのも、良くないので、何か条例でもそういう定めがあって厳しくできたらいいかなと。あと、最後に開発行為の増加に伴って、いろいろな行政インフラの負担が増えると思っています。水道しかり、道路、除雪、ごみ、電気で開発行為にかけられる開発税、開発行為の条例を話し合う場面はあるので、関係ないと思いますが、開発税みたいなのを検討してもいいと思う。

○事務局

●●委員から以前からそういったお話をいただいている中で、そのような税、基本的には、国税じゃなくて、目的外税になりますので、地方で単独で設定をして、総務省の認可を受けて、また、基本的には使用用途を明確に定めないと、税の設定ができないので、今の宿泊税と同じ扱いになります。その辺については私達の方でも、何ら

かの方法がないのかなと少し検討しています。実際に倶知安町の方でも今、開発事業に対しての目的外税の設定や、コンドミニアムに対しての税の設定を少し検討しているようで、昨年総務省にも倶知安の方でかけあいしてるみたいなので、情報共有をしながら、どういう仕組みにできるのかを少し検討したいと思っています。ただ我々だけで、できる話ではないので税務課や観光課などとも連携しながら、税制度の検討というのはしていきたいと考えています。

それとは別に検討しているのは、別荘税の関係です。空き家対策の一環として、京都でもう別荘税の設定を進めてまして、3年後ぐらいに実施予定ですが、ほぼ条例案はできている状況みたいです。現在は熱海市が唯一、30～40年前から実施しています。ただ、ニセコ町も別荘数がかかなり多く、利用される方はインフラを使っていますので、先ほど、下田委員が言った通り、ごみの処理などもありますので、そういったところに対して、固定資産税だけの負担でいいのかは、熱海と京都を踏まえて、少し税務の方に提案していきたいと考えている。

○委員

海外だと開発行為の、総額の何%みたいな税率のかけ方があるので、ぜひ進めてください。以上です。

○事務局

徴収事務がかかなりの負担になっているので、それを踏まえて、宿泊税の条例もかなり税担当の方で、条例の中身を最後に詰め直して説明会があったと思う。その辺を整えないと、逆に徴収ができなくなってしまうみたいなので、連携しながら検討していきたい。

○委員

別荘とコンドミニアムをどう分けてる。

○事務局

設定をしようとしているのは基本的には大きいコンドホテル部分所有に対してです。

○委員

何で個別別荘とかは確か対象じゃないのか

○事務局

僕もその制度まだ詳しく見てないのであれなんですけど。そこら辺で振り分けがあると。

○委員

個人所有で、札幌の人が来る。これには商売を発生してないので、貸別荘とかとか
コンドミニアムとかの営利目的だと、そっからは、やはりとるのだろう。

○委員

倶知安町はホテル型のコンドミニアムに対して税金をかけると。

○事務局

倶知安町もまだ今検討段階で、総務省とも調整しながら、これから導入に向けてい
く段階なので、広くその内容を示したりしてる状況ではないので、内容はまだ熟知でき
ていません。

○会長

その他に質問ないようでしたら、以上で終了したいと思います。以上をもちまして、
第 25 回ニセコ町都市計画審議会を閉会させていただきます。

以上会議終了