

第26回(令和6年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:令和6年5月30日(木) 午前9時30分～11時15分

場所:ニセコ町役場 町民ホール

出席委員:牧野会長、佐藤委員、下田委員、荒木委員、木下委員、斉藤委員、
レフコ委員、橋本委員

ニセコ町:(都市建設課)大野係長、石倉主任、金澤係長

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

ただいまから第26回ニセコ町都市計画審議会を開催させていただきます。私事務局を担当しております、都市建設課の大野です。よろしくお願いいたします。

委員の皆様におかれましては昨年の5月から2年間の任期で審議会の委員をお願いしておりますが、商工会女性部の部長が佐藤委員に代わられたということで松本恵子さんに代わりまして、新しく委員をお願いしています。初めての参加ということもありますので、最初に皆様のご紹介をしてから始めたいと思います。まず、学識経験者から、商工会会長、建設業協会会長の牧野雅之さん。新しく就任をお願いしました商工会女性部の佐藤由華里さん。ニセコリゾート観光協会会長の下田伸一さん。農業委員会会長の荒木隆志さん。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。産業委員会常任委員会副委員長の斉藤うめ子さん。一般公募で参加いただいているレフコ正江さん。役場の都市建設課長の橋本啓二です。よろしくお願いいたします。

それでは、審議会の会長については前回に引き続き、●●会長をお願いしたいと考えております。

本日の都市計画審議会は、準都市計画区域内における申請件数、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、空き家対策について、建築ガイドラインについてとなっております。

資料につきましては、審議会の終了後に個人情報や、著作権の関係で一部回収させていただきますのでよろしくお願いします。

○会長

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、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

資料①をご覧ください。裏側に地図を載せております。こちらの地区が、準都市計画区域内に指定されている場所で、開発や建築の申請件数を記載しております。①

～㉔までが、昨年度に申請が上がってきたもので、AとBが、開発行為、①から④までが、今年度すでに申請が上がってきているものになります。特に多い場所は、東山からアンヌプリの方に抜ける東山林道沿いやロイヤルタウン、66 号線沿いやミルク工房に上がっていく道沿いの物件です。

次のページに、認定申請件数ということで、建築場所や申請日、住所、種別用途などを記載しています。

令和 5 年度景観地区の開発行為については、A は甘露の森からグランドホテルに抜ける方の道沿いに、1 万平米以上の開発行為が今後予定されております。B は、お好み焼き屋じゅうの向かい側で、66 号線からひらふの方に向かう道沿いのところに開発行為の申請が出されています。

令和 5 年度の申請件数は、開発件数が 2 件、建築物で 53 件、合計 55 件の申請があり、すべて認定をしております。令和 6 年度に入ってから 5 月 15 日現在の時点で、建築物で 4 件の申請を認定をしております。

着工と完成状況ですが、令和 5 年度で建築物の着工されているのは 49 件、完成件数は 11 件。令和 6 年度では 1 件がすでに着工・完成という状況になっております。

次のページは、建築確認申請の件数となっております。申請件数は昨年度で 7 件でした。用途別で見ますと、7 件のうち、4 件が住宅、3 件が店舗でした。

次の資料で同じく資料①と書いたもの景観地区内準都市計画区域内における認定証とパスになっております。1 つ 1 つ説明するのは、省略させていただきます。

報告第 1 号に関しましては、以上で終わります。

○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

申請件数及び協議別件数が、去年 55 件あったのが今年で 4 件ですが、5 月だからこの件数なのか、それとも、今年は少ないのか。

○事務局

大体例年通りと感じます。これからまた出てくると思います。

○委員

申請件数及び行為別件数について、申請があつて着工されていない案件について教えてください。去年 49 件着工して完成 11 件の進捗であつたり、完全に止まっている案件や情報があれば教えてください。

○事務局

昨年、冬以降に申請が出てきている案件、雪が降る直前に申請が出てきている案件は、雪解け後に着工しているパターンが多いので、完成まで至っていないかと思えます。中には大型の物件もあるので、着工していても、完成までに 3 年という期間を要するものもあります。今現在、途中でやめるようなお話は役場には入ってきていません。

○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

景観条例に定める開発事業の件数及び内容ということで、景観条例 28 条に基づいた協議について記載しています。

28 条は、例えば高さ 10 メートルを超える建物を建てる場合や、延床面積が 1,000 平米を超える建物を建てる場合、または、土地の造成が 5,000 平米を超える場合、準都市計画区域内にあっては、3,000 平米を超える土地の造成がある場合が開発事業の協議対象となります。

昨年度、16 件の開発協議にあたるものが出されました。協議の受付日や協議者、5,000 平米を超える、高さが 10 メートルを超える等、どのような内容で協議対象か、どのような用途か等を記載しています。令和 5 年度の開発協議対象の件数は、建築物で 9 件、工作物で 3 件です。また、土地の造成で 10 件、合計 22 件が協議対象となりました。今年度、5 月 15 日現在の件数ですが、建築物で 1 件が出てきております。すべて同意をしています。

それから、屋外広告物で道路沿いに屋外広告物を出す場合も、景観条例に基づいて協議が必要となります。こちらは昨年度 6 件出てきております。こちらもすべて同意をしています。

資料③は、最近の開発事業の計画一覧位置図になります。これは昨年度だけではなく、最近のものを記載しているので、昨年度の都市計画審議会とも重複している案件も入っています。申請済み・進行中のものが①から⑩までとなっています。未申請で計画中のものが 1 件で、もうすでに開発工事完了済みというものが 20 から 23 番で、地図に落としております。これらそれぞれ 1 番から 23 番までのパース図と住所とホテル・ condominium 等の用途、面積、造成面積の詳細について、①から 23 までをこちらに記載をしております。以上で報告第 2 号の説明を終わります。

○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。

○委員

●●の物件について、住民説明会の時は周りに森林があるので建物が見えないと説明があったのに、現状の建築の様子をみるとどう考えても見える状況です。このように事業者が説明していた内容と現状と異なる場合はどのような対策・指導が取られるのでしょうか。または、今後同様の事象が起こることを想定してなにか対策は取られているのでしょうか。

○事務局

最初の申請のときに言われていた内容や住民説明会で説明した内容と実際が違う場合は、私たちも現地に確認をしに行って、言っていたことと違いますよと、伝えなければいけないと思っています。今回のように情報いただければ、現地確認に行くことができるので、もしそういうことがあれば、情報をお寄せいただければと思います。

○会長

事前景観調査で、建物が建ったときのイメージ投影図を提出することになっています。そのイメージ投影図を元に現地で確認してはどうでしょうか。

冬の広葉樹の葉が落ちた時期はどうか、夏の木が生い茂っている時期はどうかなど、季節によっても見え方が変わるので、いつ比較するかも重要だと思います。

○事務局

その事業だけではなくて、申請いただいている内容と異なる場合については状況確認をした上で、必要に応じて指導等をさせていただきます。建物が申請していたものより高くなっていることはないので、見え方が変わっている部分で、どのような対応をしてもらえるかだと思います。ただどこまでやっていただけるか等については個別協議になってきます。

植栽して見えなくしようと思って植栽したけど植栽がなかなか育たない等、様々なケースがあると思うので、個別協議の中でどのような対応をしていただくかだと考えています。

○委員

資料3の1から23について、商業施設・宿泊施設と、別荘分譲地・分譲賃貸住宅地等のバランスですが、商業用に多く建てて、住宅が足りないというのが今のニセコの課題でもあるかと思っています。ホテルや別荘ばかり建て、肝心の働く人の住宅がないということについて、どのような状況なのか教えてください。

○事務局

そのとおりだと思います。ホテルや商業施設・ヴィラの方がお金になるということでそちらが多くなってしまっていて住宅がなかなか建たないというのが現状だと思います。

数は少ないですが、別荘分譲地で開発されたところを購入されて定住されている方も中にはいます。ただ、もともとの分譲計画が別荘分譲地の場合、区画的に大きかったり、一般向けではなくて、ある程度所得のある方向けの場合が多いので、なかなかそこでの定住促進は難しい状況です。

事業者としてはその整備費などをかけたときに、どういう形で投資するかというところで、定住向けの分譲地というのは今すぐはない状況です。不動産開発で、建物までを計画するような事業者が、定住者向けの分譲地というのも、可能性としてはありますが、現状そういった相談はありません。

○委員

色々な建物の申請があって年々建っていく計画の中で、水のことで疑問があります。それぞれ自分で水を確保してくださいということと、町水道への接続についてを素人にわかるように教えてください。

○事務局

私は直接の担当ではないので、間違った説明になってしまったら大変恐縮ですが、ニセコ町の水道施設は、都市部でいう上水道ではなくて、もともとあった水道水源をベースに町で水道施設として安全に供給できるように、水道事業をしているという簡易水道というシステムになっています。その時住んでいる方、プラスアルファぐらいの給水人口を見据えての区域の設定だったり、設備投資の状況なので、一般的に個人住宅以外の別荘、民泊含め宿泊を検討しているような施設、大規模なホテル、飲食店などについては、水道の供給量が個人住宅に比べて大きくなってしまいます。そのため、現在供給している方たちの水道に影響が出るような計画については、自己水源を確保してくださいというのが、今の上下水道課の指導になっています。

今、供給している方、プラスアルファという給水人口を持っているので、定住する個人住宅については、可能な限り供給していくというスタンスは変わってはいませんが、そこに、ホテルなどの給水量が多い計画について、町水道をつなぐことはお断りしています。

○委員

大きいホテルは井戸掘って自分で水を確保してくださいという中で、水が出ませんでしたとかもあるのでしょうか。

○事務局

実際にはあると思います。だからといって完全に水供給することはできない状況なので、事業者によっては何本も掘ることもあるそうです。あとは、上下水道課との協議次第ですが、給水量を絞る方法をとっているパターンや、水は出たが水質があまり良くないので汚水などの排水に使って、台所の水のみを町水道の方で供給してもらえないかといった協議をしているというお話は聞いたことがあります。実情どのように対応

しているか私の方では把握ができていません。

最終的にはどうなってるかというところまで追いきれていませんが、今申し上げたような内容で水の確保をしています。

○委員

排水についてです。戸建て型の condominium 等で最近何件か温泉を掘っていると
ころがあり、温泉水の排水温度について住民説明会で話題になっています。

そのときは事業者は 25 度まで温泉水の温度を落として排水するという話でしたが、
25 度では高すぎるのではないかと個人的に思い、役場に問い合わせをしたことがあ
ります。現状、排水の温度について役場からどのような指導をしているのでしょうか。

○事務局

特に役場からは何度まで下げてくださいという指導はしてはいません。

○委員

河川法では、排水温度を指定することができないのが現状です。あくまでも汚水の
量だけです。そのため、役場から河川の温度についての指導はできません。その辺
に関しては、事前に保護団体等と協議していただくようにしています。

○会長

以上、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す。

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をご覧ください。

ニセコ町の空き家廃屋対策ということで、令和 5 年度に行った対策を記載していま
す。別荘空き家の管理に関しましては、引き続き、ニセコ不動産業協会と連携し実施
しましたが、特に新規での契約はなく、継続で 2 件あります。例年、空き家・廃屋の調
査を行っておりますが、昨年度は調査ができず、台帳の更新を行うことができません

でした。他には広報等を通じて、廃屋対策やしりべし空き家バンクについての周知をしました。

しりべし空き家バンクは、後志管内全体で行っているものですが、昨年度もニセコ町に関しては登録・成約 0 件と特に実績はありませんでした。

次のページをご覧ください。令和 6 年度は、引き続き、別荘空き家の管理・利活用に関して、不動産業協会と連携し実施をしていきます。先日、固定資産税の案内を出した際に、別荘・空き家の所有者の皆さんに、空き家の管理・利活用について、不動産業協会が管理しますというチラシを同封しております。引き続き廃屋撤去・解体の交渉を行っていきます。昨年度行うことができなかった空き家廃屋調査に関しては、今年度は調査を行って台帳の更新をする予定です。現在、北海道立総合研究機構（以下、北総研）の方で空き家、または、空き家になる可能性がある空き家予備軍について把握を行い、北総研で評価ツールを研究開発をしているので、北総研と研究協力の契約を結んで今年度行っていく予定です。

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

空き家を壊すにしても、莫大な金額がかかるかと思います。地元でそういう対策といますか、資金みたいなものは出せないでしょうか。

○事務局

今のところ壊すのに補助金等は町の方では持っていません。町の方針として、個人財産でお使いいただいているものに対して、壊すときに、皆さんの税金も含めてそこに投入するべきなのかという議論があり、解体の補助制度というのは作っていません。

町として、過去に解体の補助制度を持っていた時期が 1 度だけあります。ただそれは個人に対しての補助ではなく、廃屋の所有者が対応できないという状況で、地域の方で壊す際に、そのうちの一部を町で補助を行う制度でした。個人所有のものを個人が撤去する場合に補助をするべきなのかは議論をしないといけないとは思っています。

近年、国の法制度が変わりました。結果、アスベスト調査などが実質必須工程となっていますし、アスベストが入っている場合はその分別処理、解体においても養生

というところでもかなりの経費がかさむため解体が進まないことが想定されます。そのため、国に対してアスベスト調査を義務化するのであれば、補助制度などの要望を挙げています。

町で今後、解体補助をどうするかを検討はさせていただければと思います。

○委員

空き家に関して、いくつか相談を受けています。1件目は農家の方からで、空き家の所有者は別な方ですが、人がそこに住んでおらず、壊れて廃屋となっているので、なんとか処理できないかということでした。周りから苦情が出ています。今のお話では、対応はその持ち主にするしかないというのが現状ですか。

2件目は解体する費用も何もないから、壊れるのをそのまま放置しておくとおっしゃっていました。何年か経って見に行くと、壊れて資材などが散乱していました。今も処分する費用がないということでした。

他にも、近所の方が、強風等で屋根が飛んでくるのではと懸念している空き家があります。過去に役場にも連絡しましたが、所有者と連絡を取ってみたが、対応をどうするということにはなかったようで…今もそのままではないかと思います。これからまた台風や強風が来たら、と考えてしまいます。

また、屋根に穴が開いている空き家があり、家の中がどうなってるのか不明ですが、近所の方はすごく気にしています。

このような案件は今後の問題になるかと思いますが、このような場合もお金がないからどうにもならないのでしょうか。そこに所有者がいないため、連絡がとれず、また、苦情を言っても対応できないというケースはどうにもならないのでしょうか。現状は、国の補助等もないということですが、場所によっては買い取るとか、寄付してもらおうとか、町で対応はできないでしょうか。

斉藤パンの向かいは、寄付してもらったと聞いています。道路が狭いのに、屋根の雪が落ちてくるということで危険と判断し、町が解体したけれども結局解体費の方がお金がかかったというケースがありました。新たな対策を検討することも、必要ではないかなということを感じています。

○会長

なかなか難しい問題で、把握できない案件が、まだまだあると思います。

昔は土地が安く解体費用が捻出できませんでしたが、最近は地価があがっているので、解体費用は捻出できるのではないかと思います。

○委員

そういう場合に、役場としてアドバイス等を行ってもらえないでしょうか。

○会長

あくまで所有者との交渉かと思います。所有者との話し合いや相続の問題で相続者がいるか…と、そこまで絡んでくるので、簡単にはできないと思います。

能登地方でも問題になっている点かと思います。所有権を整理して、譲渡をしてもらって、解体費用がでるならば役場でも取得できるのではないのでしょうか。

○委員

おっしゃる通りですが、なかなか考えが浮かびません。役場で積極的に関わることも必要なのかなと思っています。

○会長

それは役場のどこで担当するかわからないが、本会議で担当する部分でもないのかと思います。議会でも話し合っていただければと思います。

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。昨年の都市計画審議会のときにも、建築ガイドラインの策定に向けて進めているというお話をさせていただいてます。昨年、策定検討委員会を3度開催し、皆さんにも広報やホームページなどで案の提示を行いました。最終案についても、パブリックコメントで意見募集などをさせていただいています。昨年夏には、改正方針などの説明について、住民説明会を2度開催させていただきました。検討委員、審議会からも、多く参加いただき、内容を固め、ガイドラインができましたのでその報告となっています。

ガイドラインにつきましては、追加で1枚チラシを配布させていただきました。今後、景観条例改正に向けた動きもしていますが、その中で景観や雪処理の部分については、

審査基準を設け、設計をする予定があったり、今後の景観づくりやニセコ町のまちづくりにおいて、住宅建てる人とか皆さんに配慮いただきたい項目などについて記載をしているものなので、広く周知をしていきたいと思っています。6月の広報で町のお知らせという形で、見開き2ページで簡単に内容を紹介させていただくほか、行政推進の班の回覧にもこちらのチラシを回覧していただけるように、準備して、まずは周知を図っていきたいと考えています。結構分厚い資料なので、中身は時間ある時に皆さんに読んでいただければと思います。よろしくお願いいたします。

○会長

ただいま、事務局から説明がありました建築ガイドラインにつきましてご質問等あればお受けします。

これはもう決まったということですか。

○事務局

そうです。ガイドラインはまずは作りました。今後は町の方針・計画も変わってくるので、ガイドラインを使いながら、その都度、更新再編するということを、一番最初に記載しています。使いながら成長させていくガイドラインとしています。

○会長

例えば断熱性能についての記載は何ページでしょうか。

○事務局

62ページです。省エネルギー・再生可能エネルギーの省エネルギーの部分に、②の高気密・高断熱な建物を計画しますというところで、町で設定しようとしている基準を載せています。

○会長

これだけですか。

○事務局

ここに細かく記載すると、厚みが増してしまい、逆に手に取ってもらえなくなってしまうため、簡単に記載しました。

○会長

何か副本みたいなものというか、解説や別冊はありますか。

○事務局

各協議先担当課の方ですでに資料として持っているので、この建築をする際にどんなことを配慮するのか、その問い合わせ先・協議先につなぐことで作っています。

○会長

あえてそこまで記載していないことで理解しました。今、家を建てたくても建築費が高く、断熱性能をどこでカットするか。ニセコまちの物件もそうですが、建築コストの回収に最低 30 年はかかるなどの基準となっています。そういうことから、アパートを建てたいと思う人もいなくなってきました。今日出ている開発のこともそうですが、結局住むことではなく投資目的の開発になってしまって、そこで商売やって儲けるようなことばかりで、賃貸住宅を作る話が近年出しにくくなっています。住民としては、投資目的の建築だけが増えていただきたくないと思います。

あまり詳しく記載すると、議論が難しくなってくる、担当課につなぐということで、この次の改定にもし意見あれば出したいと思います。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

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

景観条例の見直しを考えております。開発関係も増えてきたり、複雑化してきているため、住民と開発事業者の話し合いがうまく有意義なものになるようにしたいと考えています。1 つ目は、住民説明会の前の、事業者がまだ計画が変えられるような段階で住民との事前懇談会を義務づけること、2 つ目は、専門家会議を設けて雪、森林などの専門家の方に入っていただき、住民から出た提案や事業者の対応について、専門家の方の意見も聞けるような場を設けていくような内容で景観条例の改正を考えています。この中で建築ガイドラインの内容も、チェックリストで確認できるよう、わかりやすく示せるよう考えています。目標としては、9 月議会に出したいと思っています。施行自体は周知をして半年後の来年度 4 月からと考えています。

改めて、景観条例の改正内容が決まりましたら、都市計画審議会の皆様にお知らせをします。

○会長

その他について今事務局より説明がありました。また他にあれば、今の説明に関してでもよいです。

○委員

私は、都市計画審議会として一度現地を視察することが必要ではないかなと思っています。私も町の中をあちこち見て歩いてはいますが、なかなか確認できないところもあります。役場で説明を兼ねた、視察をぜひしていただきたいと思っています。

○会長

現地を実際に見ることは大切なことと感じます。もしよければ、そういう視察をみんなで行えればと思います。

○委員

景観条例の改正について説明がありましたが、個人所有の森林についてはどうでしょうか。個人所有の広大な森林があるのですが、全然手入れをしていないので、かなり荒れています。そういうところは、景観にも関わってくると思いますが、何か対策はないでしょうか。例えば親が亡くなって、兄弟がたくさんいて、相続が終わっていないようなのですが、森林の近くを散歩していると、木が朽ちてたり、荒廃しています。そういうことに関して、どのように検討されているのかなと思います。

○会長

この会議でそこまでやるか微妙かと思いますが、意見はありますか。

○事務局

景観条例に組み込むかどうかは、会長からも話ありましたが、ここで今判断はできません。農政課の方で、森林整備計画の見直しを行っており、森林のあり方について検討を進めています。そういった手付かずのところをどうしていくかは、去年の森林整備計画の中でも議論されている部分なので、まず農政課で対応になるのではないかと思います。

また、相続の関係ですが、今年の4月から相続登記は義務化になって、罰則等も出てきていますので、未相続物件については相続が進んでいくのではと感じます。国の制度なども使いながら、少しずつ変わってくると思います。

○委員

ニセコ町にたくさんある原野商法の土地も関わってくるのでしょうか。原野商法で売買された土地も放置されているところが多くあります。そういうところも、国として動きがあると考えていいですか。

○事務局

森林の整備となると、国よりまずは町です。原野商法のところが山林であれば対象の森林エリアとなっているかと思います。原野、雑種地だと、森林エリアになっていない可能性があるのも、わかりません。対象エリアになっていれば、今後は町としても計画に基づいて対応していくところになってくるのではないかと思います。

○会長

後志開発期成会として、そのような土地を町村で取得できず、国にいつてしまう、国にいつてしまってから町村が使えるように戻すには、非常に手間がかかるので、それを今、後志全体で国に町村に取得できるように働きかけているところです。ニセコ町長も先頭になって要望しています。手続き上はなかなか難しいのが現状で、なんとかしないといけないと考えているようです。

○委員

進めているということなんですね。

○会長

そうです。後志全体の中でというより全道で問題になっています。先日も総合開発期成会の中の議題に出ていたもので、陳情の文言に載るはずです。

○委員

住民説明会で説明された内容と実際が違った場合の対応として景観条例の第 45 条の勧告に項目を一つ足してはどうでしょうか。

また、景観地区の規制の内容かと思いますが、建物の色とか屋根の形状とかが指定されているが、今回の資料にでてくる建物がみんな真っ黒だったり、屋根に勾配がついていないものが多いと思います。

○会長

それは準都市計画区域内でこれに沿ってないものがあるんじゃないかということですか。色は沿っていないといけないと思うが、必ずこれでないと駄目だということではないのではないですか。

○事務局

準都市計画区域内で建てる建物に関しては、けばけばしい色は駄目ですよということでマンセル値がこれを超えない値にしてくださいというのが決められています。

そのため、黒っぽい建物が多くなるという気はします。マンセル値は守っていただいています。

○委員

真っ黒は大丈夫ですか。

○事務局

真っ黒は大丈夫です。赤とかピンクが駄目です。屋根の形状は努力規定です。10分の3の傾斜屋根とするように努めてください、ということなので、無落雪屋根では駄目という決まりではないです。平らな屋根勾配のものも出てきてしまうのが現状です。敷地形状にもよりますが、昔分譲されてるところは敷地が狭いので、逆に勾配屋根にすると雪が処理できなくなるということもあります。その場合に無落雪タイプを選択しているのかと思います。

○委員

でも、勾配屋根にしてくださいと強くいうことで建蔽率等を抑えることもできるのではないのでしょうか。

○事務局

もともとの間口が狭いと勾配屋根が難しいので、努力目標となっています。極力勾配屋根は検討いただきますが、計画上、勾配屋根が不向きな土地形状もあるので、そこを努力規定にした理由にもなっています。勾配屋根じゃないと駄目という規定にするのは難しいのが正直なところです。

景観条例の勧告についてですが、景観条例第37条に「勧告」について、記載しています。住民説明会で話した内容と実際に建てた建物が違う場合は、(4)の「第32条の規定による指導に従わないときに」あたるので、(第32条「美しい景観づくりのため必要があると認められるときは、開発事業者に対し、必要な措置を講ずるよう助言し、または指導することができる。」)ここにもうすでに入っていると考えられます。

○委員

氏名等の公開ができるんですか。

○事務局

次の第 38 条に氏名等の公表が記載されており、「第 37 条の勧告を受けたものが正当な理由なくして、その勧告に従わないときは審議会の意見を聞いた上で、勧告に従わない内容及び氏名等を公表することができる。」ありますので、できます。

○会長

当初の説明会とどの程度かけ離れているのか審議会のメンバーで一度勉強してみること大切ですね。他にありますか。

○委員

審議会のあり方ですが、いろいろなことを定めたり、意見を聞いたりしていますが、まちづくりについての大きなランドデザインは、第 6 次総合計画でいいですか。

○事務局

そうです。

○委員

こういうまちづくりしていきたい、この部分について話し合っていますというようなポンチ絵があるといいというのをいろんな会議で言っています。このようないろいろなガイドラインや準都市計画、景観条例等を定めたり、ガイドラインの策定等を行って、結局どうなっているのか、何が起きているのか、というのが気になります。今やっていることは、乱開発を防いで、環境・景観を守ること、開発に対する抑止力になると思います。しかし、手遅れ感も感じていて、もう何十件もすでに建物が建っている状況です。

ガイドラインを定めて、これから始まります、というところですが、もうすでに例えば新幹線工事関係者などの宿舎はガイドラインから逸脱しているとか、ゴミステーションの色も何とかしないのとか、そういう意見もありました。

また住み替えようとする住民にとっても住み替えの抑止力に働いているという意見についても、なるほどと思います。住民説明会で、住んでる人というターゲットはわかりますが、町外からニセコ町に住みかえたい、ニセコ町は、どこに家を建てて住めるのかとか、子供が増えたから少し広いところに家建てたいとか、町内でもそういう需要はあります。その人たちの希望を奪っているケースもあるのかなと思います。

そういうことを考えたときに、ニセコ町はどういうまちづくりしていきたいのかというのは、人口減少していく社会においてこれだけ注目が集まっていて、維持できていくの

は、まれな自治体です。その中で、観光開発ばかり抑止力・制限をかけているところに今、力が入っているのかなというような印象があります。

それと、先ほど廃屋・空き家の件がありました。今回の資料にある建物がこのようなものが、これから建ちますよというのを見ていると、おそらく50～60年後には、廃屋になって結構なゴミが出てくとも思います。昔から、開発税への提案意見を出していましたが、開発行為を行って50～60年後にごみになる建物は、相当な環境負荷もあります。開発する抑止力になるなら、廃屋になったときの撤去費用も最初に預けてもらうようなことができれば、ニセコ町は手ごわいなという感じで乱開発がなくなるのではないかと思います。それでもいいよという、共感を得られる良き開発については、ウェルカムだと町長もおっしゃっているのではないのでしょうか。

商売目的の方々が建てる建物にまつわるインフラ需要の負荷について、ごみの処分や除雪、水道もそうですし、救急車も外国人ばかり運んでいて足りないなどと聞きます。原因者負担という名目で、宿泊税の話もありますが、宿泊税は宿泊した行為に対する徴税です。開発にまつわる財源といいますか、建物を開発しようとする行為に対するものもあるといいのではないかと感じました。

住民が増えていくと、子供も増えて学校も教室も足りなくなり、教育についてのニーズも出てきます。そういった方々の住む住まいはどうなるのでしょうか。教員の住宅も今不足しています。全体的なグランドデザインがあって今この部分を議論しているというのがあると他の会議に出ていると個人的に理解がしやすいです。

以上、意見です。

○会長

建物を建てれば税金がかかります。そのお金は町の一般財源になりますか。

○事務局

一般財源です。

○会長

税収が大分増えてきたと最近町長がよく言っています。そういうことも多少は関連あるんじゃないですか。

○事務局

あまり税について詳しくないですが、全体の税収として上がってはいますが、固定資産税が増えると地方交付税は逆に減っていきます。宿泊税は法定外目的税なので、

完全な独自財源になります。昨年から開発税のお話をされている中でいろいろ調べています。開発にあたって、法定外税を取っている自治体が調べた限り2〜3件ありました。ただ、法定外税になるので、使い道をはっきりさせないといけなくて、税を徴収しているところは公園の緑地整備に使用するなど、開発するにあたってこういうことは事業者負担でやってくださいというようなやり方をしているところでした。

法定外税なので総務省の許可がないとできないですし、その辺のやり方を検討しないといけないというのがありました。壊す担保はずっと考えていて、メガソーラーのような事業だと、廃棄処分までの計画を出す仕組みがあるというのは前回もお話させてもらっているかもしれませんが、そういう仕組みみたいなのを建物でできないかなと思って、国の人とかにも聞いたりしています。なかなか難しいという反応しかありませんが、撤去までを見据えた制度作りにしたいというのは、私も思っているところなので、検討していきたいと考えています。

○委員

新しい条例でそのようなものは作れないのでしょうか。法律のベースがないと税金は難しいのであれば、協力金として定めていくことはできないでしょうか。

○事務局

確認してみないとできるかわかりませんが、開発協力金の設定も事業者ごとにいくらが適当なのかなど、いろんな検討が必要なので、制度設計の中で、まずどのようなお金を集める方法があるのか、また集めるときにはどのようにするかを含め、検討させていただきたいです。

○委員

ニセコ町は住宅不足ということがしょっちゅう言われています。先ほど空き家の説明がありましたが、空き家の定義を調べてみました。ニセコ町で決めている空き家の定義は非常に厳しいです。何件かしか空き家になっていないようですが、実際に空き家のような家はニセコ町にたくさん見かけます。それをもっと活用できないか、ニセコ町独自の条例等で制定することができないかと思っています。

例えば、相続をしていない物件ですが、何年も空き家となっているところがあります。一方、借りたいという方がいます。中を全部見せてもらったら、築は古いんですが住める状態です。そういう家がニセコ町にたくさんあると思います。ただ、空き家の条例には該当しないです。家はあるが、そのまま使われていない家がたくさんあるように思います。近所でも、1年に1回半日ぐらい見に来る方がいます。建ててから10何年経過している家です。普段から使う人がおらず、中は部分的に壊れているという話を

伺っています。その他にもう近所でも何軒かあります。そういうことに目を向けて、活用できないかと考えています。

いろんな制約や条例があるかとは思いますが、住宅不足なので、そういうものを活用したら住宅不足もかなり解消されるのではないかと考えていますが、いかがですか。

○事務局

そういう空き家を活用するためにしりべし空き家バンクがあり、空き家になっているところと借りたい方をマッチングさせる仕組みがあります。所有者が貸し出したいと思っているのか、年に1回でも来るので貸したくないと思っているのか…だと思います。

○委員

義務としてやむを得ないから、半日ぐらい様子見に来るという様子です。私は、もっと活用したらいいのにといい、直接話し掛けたことがありました。「貸さない」ということでしたが、だから仕方がないんですけれども、ただそれは一例のため、そのような空き家があることを考慮してください。

○事務局

空き家バンクをきちんと周知して、所有者が貸したいのにやり方がわからないという方がいれば、うまくマッチングできるようにしていきたいと思います。また、空き家バンクだけではなくて、町の独自でも空き家や別荘の利活用に向けての取り組みを検討しています。そういった制度の周知なども、固定資産税のお知らせにあわせてさせていただいています。そのチラシを見てご連絡いただく方もいました。

ただ、建物にもものが入っているので、人に貸したくないっていう方がやはり多くいらっしゃるのも現実です。先ほど解体の補助の話もありましたが、私財整理みたいなところも少し検討していかないといけないと考えています。

○委員

土地の値段があがっているので、 condominium やホテルのほうが儲かるということで、計画が進んでいます。住宅不足の課題解決のため、どうしたら住宅の計画が進むのかを検討したほうがよいのではないのでしょうか。

○事務局

住宅政策の検討は、建築係です。住生活基本計画を作って、どうやって住宅不足を解消していくかは検討しています。なかなかうまく進んでないというのが実情です。我々の案としては、戸建ての分譲地を作るのも1つの方法なのかもしれないのです

が、町の取り組みの方針の中で、脱炭素などの話もあるので、賃貸住宅などの集合住宅を増やすというのも重要施策として位置付けをしています。その方法として、町の土地を安く貸し出して事業者さんに建てていただくなどの、提案を行いました。今現在、財政状況だったり、町有地でよい場所がなかったりというところでうまく進んでいない部分もあるというのが、正直なところです。

住宅数不足は、10年以上前から課題になっているので、我々担当としても、打開策は日々検討し業務は進めています。なかなか難しいです。正直、土地の価格だけでなく、建設資材関係も高騰しているので、難しいです。土地も含めて、2,000万～3,000万で建築できた住宅が、今同じようなものを建てようとする、6,000万とかしてしまいます。これを行政だけで、どうこうできる状況でもなくなっているのかなと正直考えたりします。今、その辺も含めて企画環境課の方で、新築に対しての補助制度なども検討を始めてます。

町全体としても住宅不足解消に向けてはいろんな施策を打ってこうと考えているところです。

○委員

海外だとこのエリアは住宅しか建てられません、とか、商業用地等分かれています。そうすると住宅にせざるを得ないので住宅が増えるのでは、と思います。今のニセコ町はどこで建てても収益物件になるところで、これから先、民有地が住宅になっていくとは思えないので、そういうことも含めて考えていかなければならないと思いました。

○会長

以上をもちまして第26回ニセコ町都市計画審議会を閉会させていただきたいと思えます。貴重な意見たくさんいただきました。

以上会議終了