

ニセコ町景観条例・施行規則等の R6 年度改正（案）について

改正概要

近年、今までになかったような大規模な開発など、複雑化した建築や開発の計画が増えており、現状の条例や規制だけでは、これらの事業に対応することが難しくなってきたため、今年 4 月には景観形成の目標や方針、基準などを定め、配慮事項をとりまとめた建築ガイドラインを策定した。次のステップとして、事前懇談会の義務化、建築ガイドラインで定めた景観・雪処理に関する配慮事項のチェックリストの活用、専門家会議の設置などを行うために、条例を一部改正する。

改正点（案）

- ① 景観づくりに建築ガイドラインを活用（景観条例第 3 条の 2）
- ② 景観協定（エリアガイドライン）締結に向けた支援を明文化（景観条例第 13 条の 2）
- ③ 基本構想時の事前懇談会の義務化（景観条例第 28 条の 2・施行規則・指導審査基準）
- ④ 建築ガイドラインの配慮事項における事業者の考えをとりまとめたチェックリストの活用（指導審査基準）
- ⑤ 事前懇談会などの内容に助言・意見をいただく専門家会議の設置（都市計画審議会条例第 7 条、第 8 条）
- ⑥ 事前懇談会後の開発事業者及び専門家会議への住民意見書提出（都市計画審議会運営規則：新規）
- ⑦ 事前懇談会や住民説明会の結果、町からだす意見書の原則公開（都市計画審議会条例第 9 条）

条項の説明

景観条例

（建築ガイドライン）

第 3 条の 2 前項の景観づくりは、ニセコ町建築ガイドラインに基づいて行わなければならない。

（景観協定の支援）

第 13 条の 2：追加

前条の景観協定の締結に向けて、必要に応じ町は、アドバイザー派遣等の支援を行う。

（事業計画の事前懇談会の開催）

第 28 条の 2：条文の修正。（事業計画の事前公開）を（事業計画の事前懇談会の開催）に開発事業者は前条の開発事業において、関係住民等に対し、景観づくり等の相互理解を深めるため、当該事業の内容を基本構想段階で、地域住民の意見を聴くための事前懇談会を開催しなければならない。

2 開発事業者は、事前懇談会を開催する場合は、事前懇談会を開催する日の 10 日前までにその旨を関係住民等及び町長に公表する。

3 事前懇談会には、当該事業の開発事業者が参加しなければならない。

4 町長は、事前懇談会の開催に当たって、町職員を立ち合わせることができる。

5 開発事業者は、懇談会を行ったときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その結果を町長に報告しなければならない。

（情報公開）

第56条 この条例の施行に関し、個人情報保護法に抵触する事項以外は、ニセコ町情報公開条例に基づき、情報を公開する。

附則：施行期日は、第47条については令和6年10月1日、それ以外は令和7年4月1日とする。また施行前に着手している開発事業及び表示している屋外広告物については、従前の例による。

施行規則

第3条(4)：追加

開発事業予定敷地の属する景観協定・コミュニティ協定を締結した区域内的の町民

第23条：条文の修正。（説明会の開催）を（事前懇談会・説明会の開催）に。

・・・条例第28条の2及び第30条第2項の規定による公表は、当該事前懇談会・説明会の日程、場所、開発事業の内容等を関係住民への通知、回覧、その他の方法により行うものとする。

2 条例第28条の2第3項及び条例第30条第4項の規定による報告は、事前懇談会等・関係住民等説明会等結果報告書（様式第20号）によるものとする。

（開発事業の審査基準）

第24条：条文の修正。(1)～(9)を「ニセコ町建築ガイドラインに定めた景観、雪処理、その他に配慮していること」に代替

附則：施行期日は、令和7年4月1日とする。

関係住民等説明会等結果報告書（様式第20号）：「事前懇談会等」を追加・修正

住民意見書の様式：追加

事前景観調査報告書の添付書類：チェックリスト追加

専門家会議の意見書の様式：任意

指導審査基準

事業計画の事前懇談会に関する指導基準

1 目的

第28条→第28条及び第28条の2に定める

2 事業計画の事前公開→事前懇談会に関する指導基準

(1) 事前懇談会等の依頼について(条例第28条の2、第28条の3関係)

条例第28条の2に規定する事前懇談会（以下、懇談会という。）の実施に当たって、町長は開発事業業者に・・・助言→依頼する。なお、町長は関係自治会の長等に対し、別記第1号様式により、事前懇談会について協力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。（「開発事業者から町長に要請があった場合、」削除

(2) 事前懇談会等の公表の方法について

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、事前懇談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。

(3) 事前懇談会等を要しない場合の関係住民等の配慮について（第28条の2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事前懇談会等を要しない場合にあっては、条例第28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 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。

イ 関係住民等から事前懇談会等の依頼があった場合には、誠実に対応すること。

3 (3) 事前景観調査報告書について

ウ 建築ガイドラインのチェックリスト（追加）

（ア）建築ガイドラインの配慮事項における事業者の考えをとりまとめたチェックリスト
別記第1号様式、別記第2号様式：「事前懇談会等」を追加・修正。

都市計画審議会条例

（審議及び建議）について定めた第2条を第6条に移動し、（専門家会議）第7条、（特例事項）第8条、（情報公開）第9条を追加

都市計画審議会運営規則

運営規定を廃止し、運営規則を新規に定める。（開催）第2条の会議を審議会に改める。

（専門家会議）第4条、（会議の座長）第5条、（会議の開催）第6条、（意見書の提出）第7条を追加。

改正スケジュール（案）

9月 定例議会に屋外広告物の改正のみ提出→可決・告示

10月23日都市計画審議会開催（条例改正・開発現場見学）

11月1日 「景観条例」まちづくり町民講座開催（改正に向けて）

（町民講座で案内）パブリックコメント実施（11/8～11/21 予定）

法令審査会にて審議

パブリックコメントによる意見に対する回答

議会提出

2024.12 定例議会にて審議→可決されたら告示

2025.1 「景観条例改正」町民講座開催（改正後の報告）

2025.4 改正条例施行

検討事項

- ・事前懇談会を同じ案件で複数回開催することもありえる。（関係住民だけの参加で、まだ計画が変更できる段階で再度懇談したい場合が想定される）
- ・住民説明会でも、ファシリテーターがいたほうがよいと感じた場面があった。
- ・事業者からは、基本構想段階での説明は無理という声もある。守秘義務の観点から、ある程度の計画が決まってからでないと公開できない。