第27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10月23日(水) 午前9時～10時

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、木下委員、斉藤委員、レフコ委員、
橋本委員(荒木委員欠席)

ニセコ町:(都市建設課)大野係長、金澤係長

議事

報告第1号「ニセコ町景観条例の改正について」

報告第2号「最近の開発事業」

○事務局

本日荒木委員は欠席との報告を受けています。委員8名のうち参加予定の7名がおそろいですので、第27回の審議会を開催します。

今日の審議会の進行については前回に引き続き、●●会長にお願いしたいと思えます。

○会長

羊蹄山もやっと初雪が降りまして、いよいよ冬の季節に足を踏み入れたのかなと思っております。木々の葉っぱも落ちて建物も見やすくなった気がします。本日は最初に景観条例の改正について審議し、そのあと現地視察があります。残念なことに雨模様ですが、そんなにひどい雨にはならないと思います。速やかに議事進行し、視察に出たいと思っていますので、よろしく審議の方をお願いします。では、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

(資料1～資料7、参考資料の説明)

○会長

ただいま説明いただいた中で、委員の皆様からご質問ご意見等をお伺いしたいと思えます。

○委員

今説明いただいたのは、建物の色や高さ、大きさなどを、住民の皆さんと相談していくプロセスの話だと思いますが、建物の用途は、問わないのですか？

○事務局

景観条例の協議対象は、高さ10メートル以上や延床面積1000平米以上の建物など、その他にも協議対象が決められています。土地の場合は土地の区画形質の変更が、5000平米以上のもの、準都市計画区域にあっては3000平米以上が対象になります。用途については特に決めていません。

○委員

今の課題は住宅不足です。人手不足イコール住宅不足で、例えば住宅を整備していただけるような動きも封じてもらっては、ちょっと残念だなという懸念があります。コンドミニアムやホテルは厳しく規制したとしても、アパート建ててもらう人には、ウェルカムみたいなことを、このフローの事前相談手続き案内のところで、誘導できたらいいと思います。

先日、自治創生協議会がありまして、そちらでは、将来的に人口ビジョンで人口何人ぐらいのニセコ町を目指すのかという議論がありました。まちづくりの中で、例えば高校ふた間口に増やして、寮も整備したとしても、そのあとの受け皿となる住宅をどうするか。公営住宅の整備も限界がある中で、民間の住宅アパートの誘致を阻害することにならなければよいなと思っています。意見です。

○事務局

民間アパートを阻害するということではなくて、こういう建物を建てたい場合には、きちんと手続きをとってくださいねというものです。アパートであってもコンドミニアムであっても手続きとしては同じです。ただ、今年行った集合住宅建設の住民説明会では、説明を聞きに来る人たちもウェルカムな雰囲気でした。手続きとして説明会を開催しましたが、説明会では、反対意見というよりは、よりよい建物・運営していけるような意見が出て、和やかな雰囲気でした。特に用途によって手続きに差をつけなくても、事前懇談会や住民説明会という手続きをとることで、地域みなさんに、事前にこういうものを建てるということをわかっていただいて、地域みなさんと一緒になってよい建物にしていけるという意味では、そのままの手続きでよいと思います。

○委員

そこの誘導は、ファシリテーターの腕も大事だと思いますので引き続き、よろしくお願ひしたいです。

○委員

私は、自分の暮らす地域にアパートなどの不特定多数が出入りする建物が建つのを現状では歓迎できません。場所によって歓迎できる場所とそうでない場所があると思います。うちの周辺で計画される可能性のあるアパートはリゾートで働く方々の冬だけの利用の可能性があります。近くのシェアハウスなどは夜遅くまで騒いだり、ゴミ出しのルールが守られないという問題が毎年起こります。こういった問題がある以上はアパートなど不特定多数が出入りする建物が建つことを歓迎することはできません。

○会長

今まで事業者から事前相談がなかったので、建設ありきで住民説明会を開催していました。今度は、構想計画段階で、住民の意見を聴く場を設けるということ。アパート建てるにしても、住民に先に相談をしたり、専門家の人たちに意見を聞いて、話し合いができるよう景観条例を改正するという説明でした。これから開発する事業者が、この条例の内容を理解できるように、きちんと説明するのが大事だと考えます。今まで、基本構想段階での事前懇談会は、まったくできなかつた部分だと思うので、条例改正に関しては、運用の仕方次第で、まず一歩進んでいくのではないかと考えています。

○委員

この事前懇談会終了後に専門家会議に対して、住民から意見書を提出できるとあるが、その際に住民意見は一本化して提出する必要があるのか。それともそれぞれの住民がバラバラに意見を出しても良いのか。

○事務局

そこまではまだ決めていません。場合によっては、一本化したほうがよいとは思いますが、必ず一本化しなければならないと決めるまで必要かどうか、内部で相談します。

○委員

事前懇談会から次の住民説明会に進んだ時に、今まで関係住民から出した意見書について、事業者との間で調整できていたものが、外から参加した方からの意見で、また変更を求められたときに、まとめていくのが難しくなる。それこそファシリテーターの腕が問われると思います。

○委員

事前懇談会の目的をはっきりさせたほうが良い。何のための懇談会かということ、事業者も関係住民も理解した上で、懇談会をする必要がある。懇談会で、その目的を

達成できなかった場合には、複数回開催する可能性もあることを、事前に共有しておいたらよいと思います。あとは、この懇談会が、権利を主張し合う会にならないように、ファシリテーションが必要だと思います。

○事務局

懇談会は基本構想段階で開催するので、運営方法や管理会社など何も決まっていません。懇談会の目的をお互いに理解していないと、懇談会に参加した住民が、「何も決まっていないのに、なんで開催しているんだ？」と言ってしまうと、成り立たなくなります。わたしたち行政も、事業者側にも住民側にも、懇談会の目的や意義をきちんと説明して理解してもらわないといけないと考えています。懇談会を複数開催することがあることや、このあと専門家会議で意見を聞くことになるなどの懇談会の位置づけ、このあとの開発にどのように反映されていくのかといったことも説明して、理解してもらう必要があると思います。事前懇談会には、ファシリテーターを入れて開催したいと考えています。

○会長

ファシリテーターはどんな方がやるのか。

○事務局

まだ決定していないのですが、9月に景観研究会主催で行った「楽しい会議の作り方」というファシリテーター養成講座の講師を務めた「NPO 法人きたのわ」というファシリテーターのプロに最初はお願いしたいと考えています。ただ、まだ引き受けていただけるかどうかはわかりません。

○委員

きたのわさんは、市民ファシリテーターを育てる活動をされてて、最初はきたのわさんをお願いしたとしても、いずれ町内の有志が務めるなど、町に予算をつけていただいて、自分たちでできるようになるのがいいのではないかと思います。

○会長

たしかに会議のファシリテーターは、プロにお願いするのがよいのか、住民がやるのがよいのか、外からの目線を持った外部の人がやるのがよいのか、いろいろあると思います。あと専門家会議の委員も重要です。専門家会議の委員は、町長が選任することにはなっていますが、選任方法もポイントだと思います。毎回同じ人でいいのかというと、人によって考え方も変わって来たりします。今回任期は2年ということになっ

ていますが、いろいろな人の意見を聞きながら今回はどんな人がいいのかなど、皆さんの意見を聞きながら進めることも大事ではないでしょうか。

○委員

直接審議会には関係ないことですが、先ほど話も出ましたが、アパートを建てる場合に、住民が住むわけではなく、ホテルの従業員が冬だけ出入りするなど、今はルールがないから、混在しています。この地域は仕事の関係で仮住まいをする建物を建てる場所、この地域は住民がすむ建物を建てる場所など、今すぐではなく、将来的に地域ごとにゾーニングすることを考えてはどうでしょうか。例えばほとんど住宅街だったところが、あとから気づいたら集合住宅がたくさん建設されていたなどのことが起こります。なので、将来的には、審査して地域ごとに建物を分けて、建設していくなどの基準があってもよいと思います。

○会長

ご意見としていただいたと思いますが、確かに審議会で審議するのとは違う視点だと思います。まずは、今日の審議会について一旦終了させた方がよいと思います。今日の審議、議案に対してのご意見について、まずはお受けします。

今日の審議は皆さんの承認を得たということで、採決してよろしいでしょうか。

(全員)

はい。

○会長

それでは今日の審議会の議案は、いろいろなご意見等あったので、それを後で考慮するというので、終了したいと思います。

○会長

さきほどの意見については、開発エリアや、市街地、観光地など、いろいろな土地利用の計画になろうかと思います。農地も含めて、もっと上位の話になろうかと思いませんけど、土地利用の関係で、意見があれば、お願いします。

(全員)

特になし