

第28回(令和7年度)ニセコ町都市計画審議会議事録

日時:令和7年5月22日(木) 午前9時半～午前11時20分

場所:ニセコ町役場 町民ホール

出席委員:牧野委員、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、金澤係長

議事

報告第1号「ニセコ町景観条例等の改正について」

報告第2号「準都市計画区域内における申請件数及び内容」

報告第3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4号「空き家・廃屋対策」

○事務局

定刻より少し早いですが、委員8名のうち8名がおそろいですので、第28回の審議会を開催します。

皆様のお手元に委嘱状をお配りしています。今年の4月末で2年間の任期が終わりましたが、5月から再任ということで、引き続き皆さんにお願いしたいと思っています。

審議会の進行については今までに引き続き、●●委員にお願いしたいと思います。それでは会長、よろしくお願いします。

○会長

会長として任命されました。皆様からの忌憚ない意見をいただきながら、よりよいニセコ町の都市計画づくりを進めていきたいと思っていますので、よろしく審議の方お願いします。では、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

(資料1の説明)

○会長

資料1について、皆様からご質問ご意見等をお伺いしたいと思います。

○委員

中身についてではありませんが、元号と西暦が混ざっているので、統一してほしいと思います。以前にも町長と話したのですが、これからは可能な限り両方を併記していくことで確認しています。内容については意見ありません。

○会長

皆様から他にご意見ないようでしたら、次お願いします。

○事務局

(資料2の説明)

○会長

ただいまの説明について、皆様からご質問ご意見等をお伺いしたいと思います。

○委員

今説明のあった中で、白い建物に光っている看板が設置されたことで、苦情があったと聞いたのですが、どのような苦情があり、どのような対応をされたのか教えてください。

○事務局

11月に既存建物の壁の塗り替えの申請があり、同日で屋外広告物についても届け出がでています。年明けだと思いますが、点灯がはじまってから2～3人ほどから電話やメール、1人は窓口に来られて、「あの光っている看板は何なのか」といった問い合わせがありました。特に壁に表示されている文言について、心配しているといった内容でした。ただ、役場にもきちんと届出がだされており、審査基準にも合致しており、町から「同意」も下ろしているのです、違反しているわけではありません。

とはいえ、そういうことがありましたので、私から申請を提出した窓口の事業者のところに伺って、「町民から心配の声が届いているので、対応してもらえないだろうか」とお願いしました。事業者の対応は好意的で、みなさんが心配される気持ちも理解できるので、対応するという回答をいただきました。お願いに伺ったあと、すぐに事業者のほうで電気配線の工事を行い、壁の文字部分が光らないように対応してくれました。

○委員

その時は一時的に消えましたが、今は復活して文字部分も光っています。

○会長

このお店はどういうサービスで何を販売しているのですか。

○事務局

アパレルの無人販売のお店で、ウサギのロゴがついた帽子や服を販売しています。

○委員

ウサギといってもウサギが交尾しているロゴがついています。あそこはスクールバスも通るし、子どもたちの目にもつきやすいので、子どもにも表示の内容について聞かれます。ファッションとしてあのロゴを使っているのは不謹慎だよね、とうちでは話しています。このあと、同じような雰囲気のお店や建物がでてきたときに、全部許していいのか。それともある程度規制をかけて行く方向で検討するのか、委員の皆さんの意見を聞きたいです。

○委員

今の話だけ聞いても、意見は難しい。先日通りがかったときに、まぶしい光だとは感じたが、お店の中をみていないので、わからない。

○会長

昔はよく道端のあちこちに自動販売機などが置いてあった。その少し大げさなものかと思います。

○委員

昔はそういうものについて、いいとか悪いとかはなかった。

○会長

目につかないところなら問題ないと思うが、あそこはメインの交差点で交通量も多いので、都市計画審議会としてこうしたほうがよいのではという意見があればお願いします。

.....

まず委員として、きちんとお店を見に行くなど、内容を把握することから始めないといけないと思います。そういうことでいかがでしょうか。

○事務局

2月に景観条例のパブリックコメントを募集した際、屋外広告物についての意見も

出されました。看板の大きさや高さだけでなく、掲示する文字や内容について規制が必要ではないかといった内容の意見でした。私たちとしても、屋外広告物の内容について、「表示内容が法令及び公序良俗に反しないこと」「公衆に対して不快の念を与えないこと」など何らかの基準を設けることを検討します、と回答しています。ただ、何をもって不快とするかは、人によって違うので正直難しいと感じています。

○委員

都会では、今の文言の看板がついていても、そんなに違和感がないと思います。事業者は都会の感覚で今の文言の看板を設置していると思うので、ニセコでは感覚が違うということを理解してほしい。そういう思いを込めた内容の条文にしていきたいです。

○会長

他に何かありませんか。

○委員

●●の開発の事業場所と高速道路ルート的位置関係、高速道路ができることによる景観の影響について、分かる範囲で教えてください。

○事務局

次の景観条例に定める開発事業で、●●の開発を紹介するので、そのあとに議論したほうがわかりやすいと思います。

○会長

それでは次の説明をお願いします。

○事務局

(資料3・資料4の説明)

○委員

●●の入り口はどのあたりなのか。

○事務局

●●の向かいくらいです。

○委員

ここは、高速道路の予定地にかかっているのか。

○会長

高速道路の正式な路線図はまだでていないのではないのでしょうか。

○事務局

昨年開催された住民説明会で、250mの幅で検討中の高速道路を示した地図が公開されましたが、その250mの幅には●●も入っています。ただ高速道路が250mの幅の中のどこに設置されるかはまだ決まっています。

○委員

高速道路は高架の上やトンネルを通ることもあると思います。ここはどのような形状になるのですか。

○会長

まだそういったことはわからないと思います。どこにインターチェンジができるかなど、私たちが早く知りたいのですが、あくまで予想するしかありません。

○委員

5/30に住民説明会があるが、どのような話がされるのでしょうか。

○事務局

わかりません。

○会長

皆さんのほうから他になれば、次お願いします。

○事務局

(当日配布資料・●●の住民説明会資料と現在の実際の見え方資料の説明)

○会長

イメージ投影図と実際の写真を比較すると、イメージ投影図のほうが建物の位置が左側に見えます。

○委員

今の説明で、住民説明会で示されたシミュレーションと実際の見え方の違いはよくわかりました。この建物が一番見えるのは、交差点から東山に向かう途中、少し離れた位置からだと思います。私の問題意識としては、事前景観調査を行う場所を近くからだけでなく、もう少し広げたほうが実際の見え方がよくわかるのではないかと思います。

あと、建物の規模について、私は準都市計画区域内の建物の高さ 25mを見直してもよいのではないかと思います。現在、建物の高さは平均地盤面からとなっているので、斜面に沿って、平均地盤面が3m区切りで高さが変わるので、斜面に建設する場合、高い建物を建設することができます。俱知安町の比羅夫では、建物の高さは、地面に接する最も低いところから、最も高いところまでとなっているので、斜面に建設しても高さは変わりません。建ぺい率も比羅夫は 40%だが、ニセコ町の準都市計画は 50%。比羅夫は隣地境界線から壁面までの後退距離を高さによって広げていかないといけませんが、ニセコ町は一律 3m。ニセコ町は、比羅夫に比べて、緩い規定になっていることに、以前から問題意識をもっていました。ただ、ニセコ町は理念として、数値で規制をかけると規制をクリアすること目的になってしまうので、必ずしもそのことが景観によい影響を与えるものではないという考えで、建築ガイドラインと景観条例改正で話し合いの場を増やしたのだと理解しています。これが本当に機能するのであれば、理想的だと思いますが、現状準都市計画の高さ 25mの規制が、開発事業者の権利として存在している以上、事業者が話し合いに応じなかったとしても、許可するしかないのが現実です。約 15 年前に導入された準都市計画が、今の時代にふさわしいのかどうか、検討してニセコ町の理念に反しない規制のありかたについて、専門部会で話し合ってほしいと思います。

○会長

開発事業者に、途中で頓挫した場合は、元に戻さないといけないことを最初に確約してスタートできないのでしょうか。

○事務局

都市計画法の開発許可制度上は、許可申請をして工事をした場合、許可取り下げの段階で、是正措置をし、元の状態に戻すことを求めています。ただ、開発許可申請を取り下げるといふ行為が出てこない、求められません。例えば●●は、中断届がずっと出されていて、それに対して災害が起きない対策として防災工事を毎年行い、現地の状況を後志総合振興局と一緒に確認してます。今回の●●については、取り下げが出ている段階ではありません。

○会長

建物の許可を出した後に、破産して中断されると町として困るので、解体撤去する費用を町に預託してもらい、建物が完成したときに、返還する仕組みを設けられないでしょうか。そのくらいのことをやらないと今回のようなケースは規制できないと思います。

○事務局

これまでもそういう議論はしていきました。工事中断だけでなく、完成してもすぐに事業者が撤退することもあります。大学の研究者や法律に詳しい方にお聞きしたことはあるが、簡単な話ではないと言われてきた。町の条例でどこまで規制をかけられるかという問題で、法に基づいて行うのは、現状難しい状態。司法含めていろいろと協議が必要で、原状復帰のお金を積めないのであれば、規模を小さくするなどの対応を依頼するしかありません。

○委員

メガソーラーは、撤去するまでが事業であることが条例に入っていますか。

○事務局

メガソーラーは、認定基準の中で、作って運用して撤去までの計画認定を受けないと、事業認定を受けられないという国の法律で決められているので、そういった制度がある。開発事業や建築については、国の法律でもそうになっていません。担当者としても、地方自治法の研究会などで、そういったことを提案したこともあるが、皆さん難しいと話していました。

○事務局

準都市計画を作るときに、なぜ高さを平均地盤面からとし、高さ制限を25mにしたのかを当時の担当者に確認したところ、ニセコ町は起伏が多いので、一番低いところから高さをとると、一般住宅でも高さ10mを超える建物がたくさんできてしまうので、建築基準法の高さの考え方で平均地盤面からの高さを採用したとのことでした。また、高さ25mについては、木の高さが30mくらいなので、25mであれば木で隠れるという考え方で設定しました。倶知安町も場所によって高さ制限の数値が違いますが、例えば花園地区だと33mまでと少し高めを設定している。

専門部会に、意見を聞くのはよいと思います。

○会長

私も当時委員をやっていて、木の高さの議論があったと記憶しています。高さを平均地面からとるという考えも、倶知安町に比べてニセコ町が規制が緩いという議論はでなかったと思います。

●●の開発については、どなたかに引き継いでもらって完成させ、運営されていくことを願うのが一番。景観というより、会社自体の資金力や信用性の問題も大きかったと思います。ただ、開発事業者が破綻して事業が頓挫するのは昔からよくある話。そのあと別の事業者を引き継がれて管理が継続しているのは、今まで何度も繰り返されてきました。建物を適切な規模に誘導するには、景観だけではなく、最後まで責任をもって事業をやっていける会社なのかどうかといったことも重要だと思います。これをどのように判断すればよいでしょうか。

○事務局

都市計画法の開発許可は、申請書類の中で資力確認があるので、予定建築物含めて、トータルの概算費用を算出したうえで、それだけの資力があるかどうか審査されます。ただ大規模開発の場合、工事期間が長期になるので、建築資材の高騰などで当初の資金力で大丈夫なのか、その辺を継続的に確認する方法があるのか、北海道に相談してもよいかと思いました。

○委員

私の問題意識は建物の大きさにあります。あの建物を大きすぎると思うのか、あれぐらいの大きさなら、あの場所に建ててもよいと思うのか、みなさんの意見を聞かせてください。

(各委員)

それぞれから意見

- ・ニセコにはふさわしくない。大きすぎると思う。
- ・大きいとは思いますが、運営していくと考えも変わってくる。●●も大きいですが、ニセコ町で事業をずっと継続されているので、地域貢献になっている。
- ・こういうことが起きたときのために開発保険のようなものに入っておいてはどうか。包括連携協定で保険会社と組むなど。

○会長

比羅夫エリアには大きな建物がたくさんありますが、それがニセコ町に1つもないのもどうかと思う。私の意見としては、規制はすでに作ったものがあるので、それを強

化していくというより、今後は途中で頓挫しないような方法を考えていく方が大事だと思います。

いろんなホテルやコンドミニアムを作っても、人手不足で運営していけないということがあるようなので、開発事業者にはスタッフの確保を考慮してもらったり、事業を頓挫させないよう、事業費をきちんと準備してとりかかってもらうなど。

専門部会の意見を聞いてみたいという意見については、いかがか。

○委員

専門部会の意見を聞くのはよいと思います。今回議論された問題についての意見を踏まえて、これから勉強していければよいと思います。

○委員

賛成です。

○会長

他にご意見ないようでしたら、次お願いします。

○事務局

(資料6の説明)

○委員

今年上下水道課では、量水器のスマートメーターを取り付けるので、空き家情報ももっと詳しくわかるようになるのではないのでしょうか。

○委員

空き家ではなく、廃屋に近い住居も時々みかける。人は出入りしているようだが、これはどうにもならないのか。

○事務局

明らかに人が住んでいない廃屋には撤去依頼の手紙を書留で送っています。しかし、人が出入りしているようなところには何もできない。

○委員

屋根があってもいつ倒れるかわからないような住居もみかけます。台風など災害がきたときに危険だと思うが、そういう対策はできないのでしょうか。

○会長

福井のスノーモービルについて、苦情は来ていますか。

○委員

北海道の方で説明会はやっているが、住民からは騒音や土壌汚染などの苦情が出ています。道は観光目的で、2年間試行でスノーモービルの林道走行を許可したのですが、住民説明会の時には多くの反対意見が出されました。建物も建ててしまっていて引き返すことはできない状態です。スノーモービルが通る林道の修理をしているようだが、スノーモービルは林道だけを走ることはありえなくて、雪の上を走ることになる。

○委員

住民説明会の議事録は読んでいます。まだ、相談にはきていませんが、町道に関しては近隣住民に迷惑をかけるのであれば許可しないという方針を取ろうと考えています。

○委員

キャンプ場の設置に関わることへの条例はないのか。

○事務局

土地の区画形質の変更が3000m²ないしは、5000m²を超えるのであれば、景観条例の対象になる。キャンプ場に限った条例はありません。

○レフコ委員

協議対象以下であれば、事業者は町に相談なくキャンプ場を作ることができるのですか。

○事務局

キャンプ場の相談があった場合、景観条例対象外の場合は商工観光課につないでいる。

宿泊を伴う場合は旅館業法などがからむので、保健所も関係しますが、町役場は通りません。あと消防法もです。また、1万m²を超えるキャンプ場は、都市計画法の開発行為とは別の特定開発行為の申請が必要です。

○委員

以前に近藤でキャンプ場の問題があったので、キャンプ場を設置する際に、事前に住民と話し合いをするような条例があったほうがよいかもしれない。

○会長

福井でもキャンプ場でもめていると聞いています。

○委員

以前町営牧場を、陸上のモービルで走り回っていてびっくりしました。今は勝手に侵入していけないという看板が立っています。

あの場所は、福井の水源地になっているところなので、油が水に入ったら大変なことになります。それよりも心配なのは、ヒグマの問題です。グランピングでバーベキューをしています、近くでヒグマも出ているので、後片付けをしっかりとください、とお願いしたことがあります。

○会長

みなさんからなければ、そろそろ終了したいと思います。

○事務局

今回は諮問しなければいけないような開発案件がでてきたときに、審議会を開催します。特に案件がなければ、1年後くらいの同じ時期に開催できたらと考えている。

○委員

専門部会はどのように検討するのか。

○事務局

10月以降に改正景観条例を施行したあと、事業者が事前意見交換会を開催して、その報告書がだされたあとに専門部会を開催する。

○委員

専門部会との意見交換ができるのであればお願いしたい。専門部会の傍聴でもいい。どんな議論がされるのか聞きたい。

○事務局

専門部会は、事業者と事前意見交換会で意見を出した町民には参加してもらいますが、一般の傍聴は考えていません。

○会長

専門部会に聞いてみたい質問を事務局に伝えて、事務局から聞いてもらうのはどうか。それで事務局から回答をもらえれば十分かと思う。

○事務局

みなさんからの質問を専門部会に聞いて、それをみなさんにお返すようにしたい。

○会長

可能であれば(光る看板や開発現場の現地調査も検討してみてください。

○事務局

はい。

○会長

これで終了します。