

まちづくりトーク20210811

出席者：町民9人、二セコ町 / 片山町長ほか5人

《今回の趣旨》

1) 町内の開発状況

ここ数年の町内開発状況を、まち研と二セコ町がそれぞれどう認識しているか。両者の間に差があるかどうかを確認したい。

2) 事業者との話し合いが困難な事例の増加

まち研は、複数の開発事業者と何度も対話を行っている(例:A、B)が、現在膠着状態だ。建築計画が具体的に固まった段階での話し合いなので、変更できることに制約があり、簡単には変えられない。ここから得た教訓は、開発計画のできるだけ早い時期に事業者との話し合いの機会を持つことの重要性。これをどう実現するかが課題と捉える。

3) 事業者と近隣住民が話すタイミング

曾我の計画では、近隣住民がたまたま早い段階で事業者にアプローチしたことで、話し合いができた。結果として計画を変更し、外観デザインなどについても意見を述べあってから着工したケースがある。事業者は、計画の早い段階で話し合いをしたからこそ、近隣住民の考えや要望を理解しようと、プラン変更などの対応ができた。

4) Cをめぐる、事業者の実態

管理組合、事業者(B)、土地・建物所有者の間で協定書を作成するという合意が成立した。しかし、協定書の内容が具体的に決まっていない。また、協定書を結んで合意するということが都市計画審議会にかけられたが、非公開で行われたため、審議にかけられるということも、かけられたということも、全てが知らされていない状況だ。注目が高い案件の扱いがなぜ非公開なのか。まちづくり基本条例に則って非公開となっているが、条例のどの部分に則ってのことなのか不明だ。加えて、審議委員がどのように選ばれているのか不透明。先日3回目の住民説明会が開かれたが、建物の利用に関して「別荘」と「簡易宿所」という表記が混在。事業者からは別荘と回答されたが、その場合の道路幅は8メートルで、簡易宿所の場合は都市計画法上9メートルとする必要がある。K国の知り合いが販売エージェントに問い合わせたところ、簡易宿所と説明され、引き渡し時にはその旨登録を済ませて、すぐ運用できるようにすると説明された。K国では、簡易宿所の場合、利回りはこうな

るなどと説明がなされており、このプロジェクトは投資目的で宣伝されている。また、建築用途をどこかの段階で切り替えるのであれば、最初の段階で建物の用途を把握していないとまずいし、違法行為を予感させる。計画している建物はA、B、Cの3種類のみでそれ以外のタイプはない。これは建築条件付き土地販売ではなく、宅建法で禁止されている、建つ前に販売することが禁止されている建売住宅ということなので、町に確認してほしい。加えて、違法行為を予防する手立てを講じてほしい。

《まちづくりトーク本編》

参加者A

二セコ町は、2004年に景観条例、2009年に準都市計画を導入し、ほかの自治体での乱開発を二セコで繰り返さないことを目標にやってきた。準都市計画では、建ぺい率50%、容積率200%、セットバックなどを定めているが、これは都心部の団地などと同じではないかという議論がなされてきたものの、最終的には押し切られてしまったと個人的には捉えている。ただ、セットバックが設定されているから、道路からは5メートル、境界からは3メートル離すことで100坪の土地に建てるのが難しくなり、ある種の規制として効力を発揮するだろうという見込みだった。

2010年後半くらいまではコンドミニアム系の開発は抑えられていたように思うし、二セコ町は事前に話し合いをしてそういった開発は迎え入れないようにしてきたと理解している。この間開発されたところは、比較的ゆったりと敷地を確保しているものがほとんどで、山麓を中心に開発が進んできた。その後、2020年前後から開発の様相に変化が見られ、準都市計画区域外、さらには市街地へと開発が進むという流れができていく。初期の開発では、二セコでホテルを建てて長期的な事業展開を進めるタイプがほとんどだったが、昨今では短期的なものが増えてきているように思う。

2018年に「E」が完成したが、これが建ぺい率など各種条件を最大限の形で建てた最初の例だと思う。ある意味で、ここまでのものが建てられると証明してしまった開発行為だと考えている。この一件が、現在のCのような計画に繋がっているのではなかろうか。その他にも、農地のど真ん中での開発計画が進み、これまでは山麓近辺で進められていた開発行為が、今後は農地にも増えていくのではないかと危惧する。

参加者A

「A」はホテル型コンドミニアムで、一見するとホテルのようだが、客室を個人が所有し、それを貸し出すことで利益を得るタイプ。ホテルとしての運営管理は、各企業に委託す

るというものだ。二セコ町は、所有者が変わっていくことなどをよしとせず、これまではコンドミニアムタイプの開発を敬遠してきたはずで、それが二セコ町と倶知安町の違いでもあった。他に、景観条例の対象とならない範囲で中規模のコンドミニアムとして完成したのが「F」だ。近隣住宅とは摩擦が発生している。

「C」は準都市計画区域外であり、過去に開発された土地という性格上、びっしりと建てるのが可能で、完成すれば景観が一変するだろう。また、「H」は準都市計画区域内だが、開発されていない土地に、別荘（簡易宿所となる可能性がある）が建設されるというものだ。

このように二セコにおける開発は大きな転換期に来ており、早急に手を打つ必要がある。このままでは、二セコが好きで移ってきた人たちが、もうこんな環境はいやだと感じて出ていってしまう。町には、町の未来を考え、環境モデル都市、SDGs未来都市として、開発についてどう対応するかはつきり意思表示をしてほしい。まち研は、開発をするなど言っているわけではない。持続可能な開発をするにはどういうアプローチが必要なのかを考え続けている。こうした意見交換を、まち研と二セコ町で活発に行いたい。

参加者B

「C」の現状について、現地住民としてお話しする。協定書の中身はまだないが、その協定書に同意したということで景観条例適用内の工事がすでにスタートしている。住民としては、協定書の中身はないが同意したから進めるということの意味が分からない。景観条例に当てはまらない西側の家々は以前から工事が進み、外壁をグレーにするという話が出ていたと記憶しているが、白い壁のままだ。管理者の建物を作って管理人が常駐するという話だったが、それが建っていないようで不安だ。

ここに住んでいる住民でコミュニティ協定を作ったり、自分たちでできることを精一杯やっているが、はっきり言って役に立っておらず、不満だ。私は事業者であるBに対して不満を感じていたが、工事が進むにつれ、建てたらそれで終わりという事業者よりも、地元を雇用を生むということで、町内の建設業者に注目するようになった。地元の会社に仕事をもたらされるという意味で、二セコ町はこの開発行為を必要としているのだろうか。また、地元住民が反対の声をあげると、（お互い同じ町民なのに）建設業者から煙たがられているように感じる。

また、Hの説明会は3回あったが、Cの方はもう開催されないようだ。Hの説明会にもリモート参加しているが、Bは住民の意見には耳を貸さないということがはっきり分かってきたので、もう何を言っても無駄だと諦めてしまいそうになる。Bは、管理棟を作って管理人を

置くと言ったが何も動きがないし、意見を述べても聞く耳を持たないし、景観条例は自分たちをサポートしてくれないし、開発行為というのはこのまま進んでいくんだなという暗澹たる気持ちでこの場に参加している。

町

管理棟を作るという話になっているのに、どうなっているのか。

町

Dの管理組合と事業者の間でしっかり詰めてもらう必要がある。完了時に協定が結ばれていないと、そこから先の事業スタートは難しいと思う。完了届を出してもらう時に、協定書の写しを二セコ町に提出してもらう。

参加者A

管理棟については、建設する建物のうち1棟を充てるという話が説明会で出ていた。西側の1棟を充てるという話だった。

参加者C

3回目の説明会では、管理棟はHの管理も行う人が常駐するという話だった。

町

私たちの感覚としては、地元の自治を行う管理組合が事業者と協定を結ぶということだった。

参加者B

結んでいない。協定書を結ぼうということだけで、内容は詰まっていない。

町

協定書を結ぶにあたって、その基本方針についてはすでに両者が協議している。水、管理、除雪について、両者が印を押した協議書が出ている。これは、所有者が変わっても引き継がれると明記もされている。管理組合とBの間で、その方針決定がされていると判断している。ただ、細かい方法については、所有者を含んだ三者間で協定書を完成までに確実に結んでくださいという形で、今回は条件付きで同意とした。協定書の中身については、管理組

合の規約の中で定めもあるので、管理組合と事業者の間でしっかり詰めてもらう必要がある。

参加者D

管理組合をそのように指導しているという意味か？

町

同意を下ろした段階で、今述べたことを文書で伝えた。同意に至るまでの経過を出し、管理組合には事業者との協議について対応をお願いした。

参加者D

内容を詰めて、その後合意に至ってから初めて完了届を受理するということが？

町

完了届が出された時に協定内容を詰めて合意に至っていなければ、私たちの方から指導することができる。

参加者D

最初に協議書が出た時点では内容が具体的に固まっていなかったが同意したというのは、どういうことが教えてほしい。

町

私たちだけでは判断していない。町長から諮問という形で都市計画審議会にかけられ、その意見を聞くという形で最終的な判断をした。基本的な協定内容は明確化されていたので、その詳細を完成までに詰めてもらうという形で同意という判断に至った。なお、給水に関しては井水で供給すると明確に書かれていた。一番の課題だった給水について、明確に書かれていたことも判断基準の一つだ。

参加者C

協定書の基本方針が書かれていたというが、住民はそれを知らない。内容については組合が知っているからいいだろうという判断なのだろうか。これまで説明会に出席して議論してきたのは、組合員でもある住民たちだ。そこに情報が届いていないのは、町の責任ではなく管理組合の運営の問題だという理解なのだろうか。

町

管理組合が印を押した文書が出てきているので、その内容について組合が組合員に報告するということが自然だと考える。Dの管理組合という組織の中でハンコが押されたということは、確実にどこかで決定して判断がなされたということ。それを管理組合が伝えるのは、組合の基本的な義務と私は考える。組合組織としての考えで、色々な方向があるのではないか。それを無視してまで私たちの方から内容を公開するよりは、組織の中で周知していただくのが筋だと考える。

参加者C

基本方針について、今日出席されている住民の方には何も知らされていない。組合の運営、周知の仕方に問題があるということは理解している。だが、それを今ここで読み上げてもらうわけにはいかないだろうか。

町

町に出されている文書なのであれば、コピーをとってお渡しするのがいいだろう。

町

何も書かれていない協定書が結ばれているという話だったが、現物は見えていないけれどもそういう噂を聞いたということなのだろうか。また、組合で話し合いは行われているのか。

参加者E

その通りだ。そしてそれが不安だ。住民の意見を聞かずに全てが終わってしまうことが怖い。組合での話し合いは行われているが、組合員のほとんどが土地所有者であり、実際に住んでいる組合員はほんの一握り。全員を集めることが難しいと組合側が言っている。割と逃げ腰な印象だ。

参加者B

組合に危機感がない。実際に住んでいる町民は不安を感じ、さまざまな問題意識があるが、組合員の大多数が別荘か土地だけの所有者で、管理費が入ってくるからそれでいいだろうという考えの人もある。理事は、組合としての意見をまとめられないと感じているのではないか。住民参加の理事会を開いてほしいと頼んでいるが、全員を集められず、コロナ禍で難しいという回答だった。回覧板もないので、自分たちが今どういう状況なのかまとめて、

それを印刷して住民に読んでもらっているくらいだ。住んでいる人同士での周知は可能だが、組合、理事会としての意見の收拾は無理だと思う。

参加者F

実際に住んでいる住民を理事に据えることは可能か。

参加者B・E

可能だが、それをするための臨時総会を開くことがなかなか難しく困っている。理事の問題だろうと言われるのは分かっている。

参加者G

私は、ニセコ町の顧問弁護士が出席した前回のミーティングに参加した。そのミーティングでは、Cはいくつかの法に抵触している可能性が示唆され、違法販売の可能性が指摘された。それなのに、ニセコ町は計画を許可している。また、せっかく住民が作ったコミュニティ協定を町はサポートしたり、認定する責任があるのではないか。Bはこのコミュニティ協定を無視しているし、協定に法的効力がないからこそそのサポートを、町はすべきではないか。

参加者A

景観条例、コミュニティ協定が何らかの力を発揮してくれるのではないかと期待を込めて作成したが、結果としては何の力にもなってくれない。住民は苦しんでいるのだから、町はそれをヘルプするのが義務ではないかと聞いている。

町

Cの違法性というのは、具体的にどの部分か。

参加者C

宅建業法違反の部分だ。町長もその場で聞いておられた。

町

法的な部分について補足したい。宅建法違反や建築基準法に違反したとか、そういう場合は必ず北海道の建設指導課から通知が来る。話に上がった違法行為というのは、どの行政機関の判断なのだろうか。

町

弁護士いわく、販売広告に関しては宅建業法上、都市計画法の開発行為及び建築基準法の確認申請が必要な場合については、許可が下りた後でないとは広告販売できない。Hに関しては、極めて違法性が高いという判断が弁護士から出ている。Cは、都計法の開発行為に該当しない。その場合建築基準法との関係で、確認申請不要の建物なので、工事届提出の前後での広告販売が可能かどうかポイントとなる。弁護士は、工事届提出前でも該当するのではないかと述べていた。実際にそれが違法なのかは、最終的な行政処分なり、法的判断を待たないと確定的ではない。

私としては、工事届に関して疑問がある。工事届は図面もなしで提出だけして終わりというもので、記載されているのは建物が建つ場所、用途、面積のみ。図面添付がないので、建物の中身を変更しても（こちらとしては）わからない。そんな工事届が広告販売に関する判断材料となりうるのか、自分は専門家ではないがどうなのかなと思う。違法性がある可能性が極めて高いと弁護士は述べていたが、確定していない状況でそれをどう判断するのか、行政としては非常に難しいところだ。

参加者C

話を整理したい。30条の協定、同意に際しての条件として、事業者と組合と所有者が結ぶ協定と、コミュニティ協定が混在して話が進んでしまった。法律についてのトピックも出てきたので、分けて議論していきたい。

先の協定の話に戻ると、表面的にはCでは管理組合が主体で、二セコ町としては組合内部の処置についての問題だからという理由で突っぱねることは可能だろう。だが、これまで3回開かれた住民説明会に一番熱心に参加していたのは、今日ここにおられる住民の方々だ。実際に住んでいる人たちは危機感から参加し、何とかして合意点を見つけたいという思いでやっている。そういった方々の声が拾われず、これは組合の問題だとされたら、当事者が外されてしまったような状況になってしまう。二セコ町としては、住民に対して協定内容の基本方針について情報として提供をする、現状の解説や情報共有を図ることは、まちづくり基本条例とか、景観条例を持っている自治体としてとるべき方向だと思う。もちろん、管理組合の構造や運営に問題があることは理解している。しかし、表面的な理屈で押し切られたら、二セコ町のまちづくり基本条例ってなんなのかと疑問に思う人が多く出てくるだろう。形だけの運用では問題だと思う。

もう一つ、コミュニティ協定について。1回目の説明会だったと思うが、地元住民としてコミュニティ協定を結んだとBに伝え、その内容について作成者が読み上げた。しかし、Bはコミュニティ協定は景観条例に基づいた住民説明会には関係がないと述べた。地元で色々やるのは勝手だが、我々には関係ないという趣旨の発言だった。景観条例に基づいた住民説明会の場で、景観条例に規定されているコミュニティ協定が、事業者から無視された。町もその場に出席されていたと思うが、きちんと対応して下さいと行政から事業者に伝えることが必要だったのではないかと。コミュニティ協定に関する地元住民と事業者とのやりとりに関して、二セコ町は事実上ヘルプをしていない。条文や、形式上の手続きなどの段階を踏んだだけであって、景観条例の精神が住民参加や、情報共有などの面で生かされているのか。それを町からのヘルプがないとして、先ほどIさんが指摘された。これは二セコ町のあり方として、大きな問題だと私は考えている。

町

今言われたことについて、私たちにもそういう思いがある。しかし、自治権のある、自分たちが作った自主的な組織としての自治会に役場が介入していいのか。それはおかしいのではないかと。

参加者C

自治への侵害にあたるから介入したらおかしい、とは理解している。管理組合に指導してくれと言っているわけではなく、少なくとも情報の共有はなされるべきだ。

参加者E

逆に組合としては、どうしたらいいのか指導がほしいのだと思う。分からないからできないのではないかと。町が介入してあげたらいいのではないかととも思う。

町

自治会にはお願い文書を出しているのだが……。

参加者E

お願い文書だけでは困るのではないかと。老後を楽しみたいという気持ちで精一杯だから、動けないのかもしれない。

参加者H

住んでいる人、町民として住民登録している方たちが、管理組合において少数派であるということが客観的事実だ。住んでいる人たちにとってどうなのかという視点を、二セコ町がスルーしていいのだろうか。

参加者E

この問題が始まった時点で自分なりに色々調べてみたが、二セコの将来、日本の将来が危ぶまれていると考えるようになった。世界中の富裕層が日本の資源を狙っているが、そのうちの一つが二セコ町。中でも水問題が重要だと感じて役場に問い合わせたが、「それはあなたたちの責任です。自分たちでやってください」という回答だった。二セコ町に危機感が足りていない。課によって違うのかもしれないが、危機感を皆で共有してほしいし、町民に寄り添って欲しいと思う。かなり早い段階で役場に電話したが、すでにそんな対応だったので、もう無理なんだろうなと諦めを感じた。ここに至るまで、ない頭を使って色々考えてやってきたが、少数派の住民たちだけではどうすることもできず、二セコ町もそういう対応だし、日本は頼りにならないし……。

だからこそ、小さな町から、二セコ町発信で日本を守る！というくらいの気概でやっていかなければいけないと思う。例えば税金を（富裕層から）多く徴収するとか、新しい考え方の条例をがちり作って、住んでいる人たちをガードしていく。そうしなければ二セコも日本も守れない時期に来ている。

参加者G

移住5年目の外国人として、二セコで暮らしている外国人たちに代わって発言する。Cの開発については、町内在住の多くの外国人が注視しており、話し合っている。これは大きな問題だ。住んでいる外国人だけではなく、アメリカやオーストラリアをはじめ、国外にいる二セコと関わりのある外国人たちからも注目されて、国際的に話題に上っている。こうした情報はSNSですぐに伝わる時代だ。このような開発行為によって、世界に誇るリゾートとしての二セコの評判を貶めないでほしい。

町長、ここはあなたの町ですよ。ネガティブなイメージを植え付けたくもない。今が状況を変えるチャンスだ。このような開発を招いてはいけない。素晴らしい町として知られている二セコなのに、Cのようにコミュニティが抱える問題が人々に注目されるのは残念でしかない。私は二セコ町は先進的な考えを取り入れて行動している町だと思っている。倶知安町と比べても歴然だし、二セコ町に住んでいて誇りに思う。だからこそ、二セコの良いところをもっと高めていきたい。

町

開発事業者に賛成しているわけではないが、この4月から都市計画含め建設課に在籍し、2009年の準都市計画に携わった者として少し意見を述べさせてほしい。権利制限をかけることは非常に難しい。そこに住む人の意見、開発事業者の意見、土地所有者、投資家以外を相手にしている人など、さまざまな方々がいる中で権利制限をかけるのは相当大変だ。

先ほど、建ぺい率50%には納得しないという意見があったが、重々承知の上で制定したという経緯がある。最低敷地面積の所有者を守らなければいけない中で、そういう人が建物を建てられなくならないように、50%という数字になった。また、容積率は200%だが、10回ほど開催された住民説明会を通して議論を重ねてきたし、権利者には3回ほど通知を出してきたような経緯を経て、今に至っている。

当時、特定用途制限地域を定め、例えばルスツのような大きなリゾートがいきなり建つようなことがないように、レジャー関係、麻雀、キャバレー、カラオケボックスすら建たないように準都市計画区域を制定した。議員からよく意見をいただくが、地区ごとに用途制限をかけてはどうかという点について、用途地域の中にある程度の理由がないと区分けができない。これについては最終的に北海道の認定になっており、町は住民に対しての窓口という位置付けだ。

ここまで出た意見や気持ちについては理解できるが、権利制限をかけることは難しいとご理解いただきたい。最終的には罰則規則などをつけ、警察まで協議に行くなど、色々な経緯を経て今に至っている。1206ヘクタールの準都市計画区域があり、そこから外れて農振を外れたエリアに、区域をかいくぐって投資家が来ているという話は確かにある。しかし、元々二セコにいた方の意見を聞くと、意外と冷静な部分がある。100年経つ間には、元々何もなかったところにスキー場や、家などが建ちはじめ、少しずつ潤いはじめた。町がだんだん発展してきたと捉える意見もある。開発事業者を応援しているわけではないが、そういう考えがあることも理解していただきたい。

参加者C

半分は理解できるが、残り半分は言い逃れに聞こえてしまう。それはさておき、準都市計画の成果と限界があることは理解できる。二セコ町の場合は、準都市計画に先んじてできた景観条例が、準都市計画の数値規制で及ばない部分について、メリットのある、使いでのいい仕組みを持っている。その一例が住民説明会だが、今日ここに出席している人たちは、景観条例のそういった点を生かして、事業者と合意を図るために、具体的に細かく、誠意を持

ってやりとりしてきた。でも、限界がある。景観条例には可能性があるにも関わらず、生かせていない。

その最大の理由は、事業者の姿勢だ。計画変更するなど、住民が歓迎できるような姿勢の事業者もいれば、Bのような事業者もいる。このように対話が限界に来た時にサポートする、条例の改正が必要であれば早急に検討を始めるとか、運用面でなんとかなら対応する、情報共有が一つのステップになるのであればさまざまな形で共有するとか。二セコ町は、まだまだやれることがあるのにしていないと認識している。不作為の作為とすら思える。

また、先ほど（開発行為を）冷静に受け止めている町民もいるとおっしゃったが、確かにその通りだと思う。一方で、こうしたことを深刻に受け止めている人もいるわけで、今日は仕事の都合で参加されていないので代理で読み上げる。

参加者F

Hの近隣住民の方から、コメントを読み上げてほしいと託された。

『住民説明会で賛成派がいるということですが、開発計画に賛成と言っているのは関係住民ではなく、離れたところに住んでいる人たちで、活性化するならいいという内容でした。それは周辺住民のことや、将来の二セコ町のことを考えていない無責任な意見だと思いました。こんな計画で二セコ町を活性化できると本当に思っているのか疑問だし、こんなことで活性化を図るなら、農業をもっと活性化させるようなことを考えた方がいいと思います。二セコ町側が、賛成意見の住民もいると話すのであれば、近隣住民の意見として伝えていただければ嬉しいです』

私もこの意見に同意する。

参加者B

私も同じように感じた。住民は心配事がたくさんあるが、開発事業に関わる二セコ町内の建設業者、水道、電気、建設関係の方々にとって開発はウェルカムなもの。こういう方々にとっては現時点で利益になるが、将来のことは考えていないように感じてしまう。私たちは将来のためにCO2削減を考えたり、景観条例に基づいて棟数を減らしてくれないかなどと話をし、環境についても意見を述べてきたつもりだが、開発関係者は仕事が入ってきてよかったという受け止め方だ。

井戸を掘られることで、私たちの水がなくなるんじゃないかというごく近い将来の不安があるのを町にサポートしてほしいし、ヘルプがほしい。30年前の最初の開発の時に自分た

ちで井戸を掘った状況とは異なってきている。2キロ先まで水道管は来ているので、そこから延ばしてくればいいとも思えるが、二セコ町のこの先の財政を考えたら町の水道事業で行うのは困難とのことで、補助金を得て自分たちで井戸を掘ったが、供給には問題がある。こうした問題の解決を二セコ町に手伝ってもらえないだろうか。

このような問題はBが進出してきたことで浮上したわけだが、将来の生活のためにどうしたらいいか、解決方法を考えたくて今日のトークに参加している。話し合いをしたいとBに再三お願いしているが全く返信がないし、具体的な解決方法を考えていないようだし、とにかく具体的に動いている様子が何もなし。井戸を掘るといって判を押したかもしれないが、実際に掘削を進めて水が出て水道が使えるようになって初めて安心できる。それを二セコ町に保障して欲しいわけではなく、事業者が責任を持って果たすように見張っていてほしい。開発が悪いとかそういう問題ではない。生活をどうすればいいのか、解決方法がないことが辛いのだ。

参加者F

真摯に対応する事業者とそうではない事業者がいる。後者と住民の対話は平行線のままでゴールが見えない。それが不安だし、今回の開発案件を見て味をしめた事業者が今後絶対に増えてくる。すでに悪例としてEが完成しているから、こうした問題に繋がってきている。今ここで立ち止まる必要があるのでは？

参加者E

私は農家で働いているが、一緒に働いている二セコに長く住むおばちゃんたちは、開発に賛成反対とかそうではなく、「あそこの開発で田んぼの水が出なくなって困っているらしい」「それは困る」というように捉えている。今開発に賛成している人も、除雪や水の問題など、自分の生活が困る事態になったら考えが変わるだろう。水が出なくなる、除雪費用が倍になるといった問題に接したら反対するだろう。

町

その通りだと思う。

参加者F

農家さんの話が出たが、100年前に二セコに入ってきた方たちが見てきた、今に至るまでの町の変遷スピードと、現代の二セコにお金が入ってきて建物が建つまでのスピードは

全然違う。これを同じ時間軸で見えてはいけない。これまでの100年がこうだったというのであれば、今から100年後を考える必要があるし、長いスパンで物事を見なければならない。木はない、水はない、二セコがいいと思って移住した人が出て行ってしまおう。

参加者E

二セコの魅力が何も無くなってしまおう。

参加者H

住民説明会には賛成意見の人もいたと聞いているとのことだったが、今の話にも出たように100年スパンでということであれば、スキー場、ペンション、ホテルができて二セコが活性化し、よくなってきた。そうした延長でこの開発を見ている人には、住民説明会でいろいろな反対意見を聞くと難癖をつけているように見えるという人もいる。

だが、今日のテーマの最初にある、開発そのものに質的な変化が起きているのではないかという問題を提起している。今までのホテル、別荘の建て方と違う、質の変化が目立ってきているという事例を今日ここで挙げている。二セコ町にはこうした質の変化を敏感に捉えて頂かないと、次の対策が間に合わない。これまでも発展してきた皆喜んでいて、色々意見を言っているのはほんの一部だと捉えられているとしたら、それは大きな認識の誤りだ。先ほども出たように、危機感を持ってほしい。

町

こうして集まって議論する場があることがありがたい。一つずつ解決していきたいと思う。色々な意見をいただき、それぞれが素晴らしいが、例えば、協定の周知のあり方について、町が指導するというか、どこまで入っていいのか悩ましい。自治会という自主的な組織に、見方によっては政府というか権力があると捉えられがちな町が手を突っ込むということに抵抗がある。今回は、協定内容について皆さんに配ったらいのではないかという議論もあったが、管理組合を無視することになるから管理組合から周知をするのが筋だろうという判断になり、配布などを行わなかった。

参加者E

町がパイプ役になってくれたらうれしい。住民と組合の関係が悪くなったらお互いに困るから、住民からこういう意見があったとか、その後どうなっているか聞くとか、何か手伝おうか、とか伝えてもらうのはどうだろうか。

町

そんなことであれば、我々は全然やれる。周知されてないと言ってくれたら、住民からこういう声がありますと組合に伝える。先ほど話に出たように、こちらでは手続き上のことでしか対応できないのは事実だが、我々は組合から皆さんにすでに周知されていると思っていたので、今日初めてこの場でお話を聞き、まだ全然周知されていないという事実を知った。こちらからきちんとするよう、伝える。

参加者E

住民から今までの経緯をきちんと伝えてほしいという声があったと組合に伝えてほしい。

町

心得た。

町

私からも補足させてほしい。Dの今回の経過をきちんとお伝えしたい。当初から、住民説明会の仕方と内容に若干の疑問があった。実際の説明内容にも不備があり、説明会の場で2回目の開催をするようこちらから求めた。

また、Dの水の問題については窓口でも聞いていたし、上下水道課からも聞いていた。水道状況が悪いと認識している。手続き上の処理をしないといけないというのが私の立場だが、Dに関しては、住んでいる方の気持ち、今の生活を守りたいというところをしっかりと理解している。手続き上の処理をしている私は、他に何もしていない人間かもしれないが、少しでも生活を守りたいという気持ちは担当者にもある。

今回に関しては、組合との話し合いを通じて給水をきちんとしてほしい、そこについての協定をしっかりと結んでほしいというのを条件に付けた。理事の何人かの方とも電話でやりとりする中の判断で、給水に関してはきちんと協定を結んでほしいと今回の条件につけた。

だが、細かい内容まで町がどう関与するかは難しい。元々の規約の中にDの共同施設に関しては、組合が組合員からお金を徴収して管理していくという規約がある中で、町が事業者側の負担がこれこれで行うといった話ができない。さらに規約の中では、宿泊施設、共同住宅、簡易宿所などの用途を建てる時は、別途協議の上管理費などについて組合と所有者で協議して決めるというところまで、しっかりと書かれた規約がある。その中で簡易宿所だからダメだと判断できないし、建設を止めるのは正直無理だと思う。しかしその中で、今の生活面、とくに水については生活において重要だと考え、今回その辺りを汲ませていただいた。

申し訳ないが、水問題が解決せずに工事はスタートしているかもしれない。建物を使う前までにはそこをきちんと解決するというを事業者に求めて、協定を結ぶという確約書を事業者提出させている。組合にもその経緯を文書で提出し、組合には規約があるので真摯に対応してほしいとお願いした。こうした流れで今回は同意させていただいた。

ただし、Cに同意したからHも同意するとは考えていないし、Cについてはさまざまな条件を踏まえての同意に至っているので、まずはそれをお伝えしたい。

ここ数年の開発状況が変わってきているというご指摘についてだが、私たちもしっかり認識している。その中でいろいろと誤魔化しながら運用で対応してきた部分もあるが、なかなかそれだけでは対応しきれないことがあり、今年3月の景観条例の改正となった。今後もさらに検討を深めないといけないところが多々ある。今すぐ現状を打破するというのはなかなか難しいところがあるが、10年後20年後を見据えて私たちで動いていけるところはある。今現在、景観条例と合わせて、何かしらの形で町の中での建築計画についてのビジョンを作れないかと事前調査を今年度からはじめた。現在の町内の開発状況、建物の状況などを調査し、結果を踏まえて今後に向けたビジョン、またはガイドライン、そうしたものを作りたい。来年度以降どういう形にしていくのか今年度中に議論し、次年度以降形にしていくと思っている。だから、二セコ町が危機感を持っていないわけではないと理解してほしい。

私たちとしても危機感を感じているから、不十分かもしれないけれども対応させてもらっている。これまで何度もまち研の皆さんや開発地周辺の方々と話をしてきた中で、私たちも感じるが多々ある。それらを踏まえながら、どういうものを作っていけばいいのか、二セコの町が10年後20年後どうなっていくのか、より良い町になっていくのか、50年後100年後もいい町でいてほしいと思う。皆さんが思っているのと同じく、職員もそう思っているし、私自身そう思っている。今後とも皆さんから色々と意見をいただきたいし、皆さんにもご協力いただきたいとも思っている。よろしくお願いします。

参加者F

話に出た事前調査とは、どんなものか。

町

規制をかけるわけではないが、まず今建っている状況を調査しないと何かビジョンを示す時に、そのビジョンが今の建物に対して合致していない状況ではできない。例えば、市街地で隣地から5メートル離すのが二セコのベストだと言っても、それは皆さん無理だとなる。

そういうものは作れないので、今後の全体像を踏まえながら、でもそういうものが必要なのではないかと考えている。どういうものがあるのか、調査結果を踏まえて協議するので、具体的な示し方はまだ決まっていない。

参加者F

事前調査の手伝いをまち研がするとかどうかな？

町

現況調査は委託してデータ収集中だ。ある程度まとまった段階で皆さんと共有できるようにしたい。さまざま検討中だ。

参加者A

非常によく分かる。私からは町長にもちょっとお聞きしたい。一つは今の開発状況について、Jさんが仰ったように認識されているのか。二つ目に、住民の声、今日やっと情報周知について管理組合について連絡するという具体的な回答を得られた。住民が一生懸命声をあげているのに、それが通じないという現状についてどうお考えか。きれいな言葉で町長はよくまとめられるが、実際のところを聞きたい。町長が知らないこともあるだろうし、法律問題になったら負けるからダメだとよくおっしゃるが、それでは現状は変わっていかないし、どこかで決断することがあってもいいのではないか。そのくらいの覚悟をお持ちだろうか。

町

景観条例を作った際、私が責任者という形で進めた。バブル期を経て、新潟のある地域ではリゾートマンションがたくさんできたが、それを今誰が壊すのかという問題がある。山梨のある地域ではたくさんのペンションが立ち並び、その後町が荒んでいって、同じような問題を抱えている。20年後には廃墟となった町を見た。三重県で山の上にたくさんのリゾートマンション、コンドミニアムが並んでいる地域を神戸在住時に見に行ったこともある。そこは廃墟になり、人が寄り付かなくなってしまう、その市では景観条例を作れないと悔やんでいると聞いた。真鶴の美の条例や、五十嵐さんの著作などを読んで学びながら、日本の財産法の中では条例での規制に限界があるから、景観条例は数値の規制ではなく住民自治の力をまちづくりに生かそうという考えで作った制度だ。率直に言えば、準都市計画がなくて景観条例だけだったら、もっとできている部分があったと正直なところないわけではない。15メートルという高さの規定があったら、それは権利になってしまう。そこは止められな

いところがあった。しかし、皆さんで知恵を出し合い、準都市計画と景観条例の二つでやってきたのが二セコ町であり、機能していると私たちは捉えている。

80メートル、100メートル高のホテル構想というのはこれまでもあったが、羊蹄山や二セコの眺望を損なうということで最初の段階でお断りし、それを理解いただき撤退されていた。10数年前に二セコを訪れて80メートル級のホテル計画を携えた事業者の中で残ったのが、Aだ。二セコ町で用地を探していて、二セコ町の景観を悪くしないということで開発を進めているところはあるが、それ以外は皆撤退して別の場所で展開している。

町内の開発状況についてだが、基本的な考え方は一緒だ。どこまでギリギリできるかということだ。開発の全てが悪いとして止めると町全体の財政が回っていかないので、ある程度の、一定程度のワイズユースという言い方をするが、二セコ町の環境と景観、話し合うことの共感社会を作りたいと思っているため、そういう開発については皆で知恵を出し合って受け入れていければいいと考える。

景観条例は改正できるところはどんどんしていくといいし、皆さんの意見を聞いていないなと思ったのは、設計の前段階、開発行爲の前段階で住民説明会を開くという規定を設けることだ。景観条例を改正すれば、それを入れることはできる。ただ、二セコ町で乱開発をさせないということについては、景観条例を作った当時、環境基本計画を作った際のポリシーだ。頑張りたいと思っているし、職員もその意識で燃えてくれていると認識している。

参加者A

住民の意見がなかなか届かないということについてはどうか。

町

なかなか届かないか……。結構動いているように思うが。

参加者C

町長は住民の意見が届いているとお感じのようだが、住民自治という範疇の話、Cで言えば給水の話は管理組合となっているから、住民自治の範疇でということだと理解している。しかし水というのは、危機的状況下においては自治を超えて生存権の話になってくる。生存権の話になったら自治体が責任を持って解決にあたる、仕組みを動かし、場合によっては仕組みを超えて対応するというのが責任だと思う。

住民が心配しているのは、Bは協定に給水について解決すると書いているが、今までの姿勢を見ると非常に疑問だ。売ってしまったら逃げられるビジネスをしている。手続き上は、

完成時までには解決していないとOKを出さないということだったが、実際にもものが動いているのに町がハンコを押さないとしたら裁判という事態も考えられる。向こうは法律を守っている、こっちは条例を盾にNOと頑張る。二セコ町も住民の生存権を守る姿勢というものを早い段階で住民と共有しないと、いざというときのツケが住民と自治体に回ってくるのではないか。それを皆さんは心配している。住民自治だから丸投げしていいわけではない。自治を託すけれども、自治の町二セコ町として、いざという時のアシストはするという意識を住民と共有して信頼関係を持つべきだ。

町

おっしゃる通りだ。

参加者D

Jさんの言葉に危機意識を私たちも感じているとあったが、“私たち”とはどの範囲をさすのか。課長レベルまで共有できているのだろうか。町長や副町長も共有できているのだろうか。これは役場の中での大きな問題だと捉える。そしてもう一点、水、除雪、管理方法について決めるといふ協定書が出されたので同意したとのことだったが。。。

町

協定書ではなく、水、除雪、管理方法の基本方針について決め、所有者変更時にも引き継ぐと書かれたものに双方が同意していると書かれたものが協議書という名目で作成された。それを受けて、最終的には三者の協定書を作ってほしいと二セコ町から話した。

参加者D

協定書を結ぶことを条件に同意したわけだが、その協定書の中に細かいことは書いてあったのか。法に則った、同意の元となる協定書にあったのならば、それを元に都市計画審議会で議論されたはずだ。その情報は誰が把握しているのか。

町

都市計画審議会では、組合と事業者双方がハンコを押した協議書を皆に配布した。それを受けて、条件をつけての同意が妥当という話になり、その際には三者協定を結んでもらうということになった。協議書に基づいて給水維持管理、除排雪を含む次項の他、温泉などの生活に関することを事業者、管理組合、土地所有者との三者で協定を締結すること。工事期間中完成後の安全確保、交通安全について審議会で意見が出ていたので、工事期間及び供用開

始後の生活道路の安全利用に十分配慮するよう、工事関係者、施設利用者に対して徹底すること。事業開始に際し、事業内容や運用方法について改めて管理組合と近隣住民に説明会の開催に努めること。その他法令を遵守することを求めている。

参加者B

今の時点で工事が進んでいるが、それは運用されていないということでは？ どう考えているか教えてほしい。

参加者D

合意内容が達成されるまでは工事をしない。達成されたら工事に着工できるというような内容は含まれていない。

町

今の景観条例では、そこまで制限をかけられないというのが正直なところだ。

参加者D

先ほどまで話に出ていたように、住民をちょっとヘルプするという意味合いで役場から管理組合に対して、こうすれば住民にとって有利になるといったアドバイスがあっても良かったのではないかな。

町

それを理由に工事を止めるのであれば、Bだけを止めるというのが難しい。Dには、他の事業者による簡易宿所も建っている。他の事業者には管理組合も話をしていない状況があるのに、たまたま景観条例の協議対象の規模での建設をBが行うという理由で、その部分にだけ建築制限をかけるのは今の日本では、この景観条例によっては無理だと思う。

参加者B

全て建て終わるまでということだが、そこでなぜ工事について触れているのか。

町

協定内容とは別に、安全面でちゃんとしてくださいという意味で触れている。

参加者D

例えば、管理組合が合意事項が達成されてから着工してくださいということを含めて合意したいと事業者伝えて、NOと言われた場合はどうなっていたらどうか。

町

Dの管理組合にあの規約があることによって、NOが言えないというのが正直なところ。すでに共同住宅も簡易宿所も建っている。DではB以外の事業者が簡易宿所を建てているし、元々民泊事業をやっている方もいる。それは規約があるから。用途によって協議をして管理費を決めると明確に書かれている規約がある限り、その用途の建物を建てるという場合に、管理組合が景観条例や水問題を理由に止めることは不可能だと思う。むしろその点でBから訴えられたら管理組合が負けるだろう。水問題を全て解決してから工事してくれと言いたい気持ちはあるが、今の状況ではできない中でどうしてもらおうか悩んだ。住民、管理組合とBが揉めて裁判となった場合に、一番困るのは住んでいる方だと考える。ゴールをある程度決めて水問題を解決してもらおうというのが、今回の条件にあたる。

参加者B

Bがその条件を満たさない場合に制裁などはあるのか。

町

氏名公表となる。

参加者B

建物は残るし、Bから買った人は水道の通っていない建物が手元に残るということか。

町

その通りだ。

参加者F

氏名公表以外に二セコ町オリジナルのブラックリストに載せるとか、建設課内部で共有する要注意案件として認知するなどできないのか。

町

難しい。罰則はなかなかできないのが現状だ。

町

氏名公表は、設計者と施工者までになるが、氏名公表には罰金より厳しいものがある。

町

今回の改正で設計者と施工者の氏名公表としたのは、主たる事業者の氏名公表をしてもそれほど効果がないということ、そしてあの設計・施工業者は条例違反しているから仕事を頼みにくいとなるだろう。主である事業者に対して、周りの設計施工者が抑止力となり、きちんとした対応を促してもらえらるだろうと考え、氏名公表としている。

参加者D

工事完了までに合意された事項が達成できていなくても、完了届を受理するのか。

町

受理はするが、内容がそぐわない場合は指導をする。協定書の写しが完了届の提出前に出ていなければ、その段階で協定書の写しを提出するよう求める。それがいない場合は、不受理にはできないので受理はするが、即座に指導文書を出す。

参加者A

住民は決まったことがきちんと遂行されていくのかを心配している。水道を掘ると言っているが、どこにいつ掘るかはっきりしていない。事業者と管理組合に、二セコ町から問い合わせプレッシャーをかけるのはどうか。

町

その対応は可能だ。個人的には今回の件に関しては、事業者と管理組合どちらにも話しておかないと進んでいかない気がする。

参加者B

管理組合も事業者も、お互いの動きを待っている状態だ。

参加者B

Bは先延ばしにしたい。工事は進められているから、話し合いはできるだけ後にしたいと感じているようだ。そこでこそ二セコ町に言ってほしい。建物は建ってるし、工事は進んでいるし、じゃあ水道管は今どうなっているんだろうと心配だ。

町

水道管は接続していない。今建っている2棟は接続されていない。

参加者B

では建物が建った時点で掘り返すのだろうか。

町

そうだろう。また、井戸をどこに掘るかというのを示されてはいるが、実際にどこを掘るかは管理組合も含めて検討する必要があると私は考える。その上で進めていただき、その井戸から各戸へ供給という形になるだろう。どこかに掘った井戸でBだけでなく全てに共有できるような形になればベストなのだが。

参加者E

そういう話は出ているが、川が間にあるので水脈が異なるだろう。両側に掘るのがベストなのかと。今の井戸は一箇所のみ。

町

どこかに掘って既存配管に問題がないなら、そこに接続するのが一番いいだろう。ただ、管理組合は掘削後水質検査結果を受けて、元々の井戸の状況を確認する必要がある。これは管理組合がちゃんとやるべき問題。確認が必要なのは、原因がわかるから。湧水量の減少かポンプの不具合か、それとも漏水があるのか、そこを調査しないといけない。結果を踏まえて、湧水量減少だったら新しく井戸を掘る必要があるし、ポンプの不具合なら修理交換となる。漏水だったら修繕して共有できる。Bとの話し合いの前に、現状確認が不可欠だ。今の井戸を共有できるなら新しくタンクをつける必要はなくなるし、現状確認の結果によって様々変わってくるだろう。

参加者A

最後に、都市計画審議会非公開について話したい。福島事故では原子力規制委員会が長いこと非公開で行われたことが事故の理由に繋がった。それを経て現在は公開となった。重要な決定を行う会議は、原子力行政の原則になっている。二セコ町で都市計画審議会は重要な役割をになっているが、情報公開の町でなぜ非公開になっているのかショックだ。公開を検討を進めてほしい。

町

都市計画審議会は、基本的には公開だ。ただ、景観条例において町長からの意見聴取に関しては、事業に対する協議内容はこれまで非公開としてきた。一番の理由は、公開にした場合、事業の関係者が傍聴する際に委員が率直な意見を述べられるのかに疑問を持っているから。関係者がいる場合に人間心理が働いてなんらかの作用があるのではないかと。都市計画審議会は景観条例において最終的な判断をする機関ではなく、意見聴取をする機関だ。審議会として意見をまとめて町に提出する。条例に基づく最終的な同意不同意を判断している機関ではない。その意見について、関係者が傍聴することでなんらかの作用を及ぼすだろうということで、非公開にしている場合がある。

参加者C

その説明はナンセンスだ。諮問があつて答申するというのは、重要な案件で町全体に関わる公共性の高いものだからというのが一般的だ。非常にプライベートなことが絡む場合、プライバシーの観点から非公開にするのであれば理解できる。非公開にする理由を明示した上で、クローズで審議を行うならば五十歩譲って理解できる。だが、審議会を開いていることもわからない、その結果もわからない、内容は重要な政策案件についての議論というのに、関係者が傍聴して具合が悪いという論点があるなら、議論の仕方を配慮すればいいのではないかと。そういった具体的な細かい配慮なしに十把一絡げで非公開というのは、二セコ町にそぐわない。他の町の事例でも諮問答申などの議論の場が公開になっている例はあると思うし、改善しないと二セコ町として恥ずかしいと思う。

町

検討させてください。

参加者A

これは建設課の判断なのだろうか。

町

今回どうするか課内で議論したが、今述べたような理由で言いたいことが言えなくなる部分が多いということで非公開にした。ただ、おかしいのではないかと意見もあるので、今後検討させてほしい。

参加者A

まちづくり基本条例に則って非公開というのであれば理解できるが、今仰ったような理由であれば、私は納得できない。

参加者D

個人情報があれば抜いていいが、他の市町村では公開しない場合にはその理由を住民に明示するという規定があるはずだ。二セコ町もそうすべきだし、逆説的ではあるが非公開であっても議事録公開はできるはずだ。でなければ、きちんと議論がなされたかが分からない。今回の審議にしても、今日ここで近隣住民から述べられたような細かい情報が委員に伝わっているのかどうか確認ができない。少ししか意見が出ておらずに審議が終わっている可能性だってある。それを恐れている。チェックする目がないと、委員が任務を果たしているのかが分からない。少なくとも議事録は公開してほしいと思う。

町

了承した。

参加者A

別荘用途であれば道路幅は8メートルだが、簡易宿所であれば9メートルだが、1年もしないうちに用途を変更してしまうという事態をどう防げるのか。なんらかの対応を二セコ町でできないか検討してほしい。言質をとるとか。例えば、5年間用途は変更できないとか歯止めをかけるとか。

参加者D

Bは、別荘として建てるが購入者が用途変更を希望する場合は対応すると言っている。購入者全員がそう言えば全て変わるということだが、道路幅は8メートルでいいのか。期限を儲けるのはいい案だと思う。

町

まだ結果報告がきていないから担当者としては何も言えないが、簡易宿所とする可能性があるならば道路幅は9メートルでなければならないし、都市計画法で許可がおろせない。現計画の8メートル道路で行くならば簡易宿所は建てられないと販売時に明記してもらう必要がある。報告書が提出された段階で伝えるつもりだ。ただ2回目の説明会では簡易という話

も出ていたが、これがどちらかはっきりしていない。設計者には、8メートルであれば別荘だということは確認している。

参加者H

図面には簡易とあるので、設計委託した時にそのように意図が伝わっていたのだろう。しかし説明会では別荘としている。いずれ簡易宿所にするということで向こうは進めているのではないか。

町

現状そうになっているとしても、私が受ける時点で簡易宿所だったらそれは受けられない。

参加者D・H

説明会資料には別荘とある。一時そういうことを考えたことがあるが、今は別荘していると説明された。

町

最終的な結果報告を待つ。

参加者B・E

説明会資料にあることと実際の説明が食い違っていることがよくある。杜撰だし、わざとじゃないかと思う。

参加者D

Bの開発は海外資本の進出という形で注目されている。今回の審査が通ったら他にもどっと押し寄せてくるのだから、危機感を高めてほしい。法に適っているという対応では、二セコがわやくちゃになってしまう。

参加者A

3回目の説明会では開き直って法律を守っているんだからいいじゃないかと言い切った。これから法を守っているからいいだろうと強引に押してくると見ている。その典型例が今回の一件だ。

参加者B

Cでは景観条例適用外の建物については何も関係ないでしょうという態度で進めている。景観条例に力がないと感じる理由の一つだ。どうやって変えてもらえばいいのが。

参加者D

ポイントは2つ。町長が図らずも仰った、住民説明会を最初の段階でやるということ。そして隣接する一団という解釈。4項目あるうちの1つが当てはまれば、隣接する一団と見なすとしなければ、Bのこの開発は止まらないと思う。検討してほしい。

町

説明会で、コミュニティ協定について自分たちには関係ないと事業者が話したと聞いた。もし本当にそんなことを言うならば、これは私たちのまちづくりに対する挑戦だと思う。二セコ町としては歓迎できない。二セコ町のまちづくりや景観を理解して、共感できる事業者に入ってきていただきたい。それが私たちのポリシーだ。Bにこの点をきちんと伝えたい。

町

責任者に一度会いたいと伝えてほしい。

町

建主だけでなく、設計施工者の氏名公表がある。建物が建てられなくなるとなったら、罰金よりも影響力がある。

参加者C

この改正は住民の間で評価が高い。

町

氏名公表の場合は、二セコ町HPで公開する。すると建設新聞、通信社が話題にするだろう。事業者が必ず見る業界紙に載る。道新読売朝日なども取り上げるだろう。あの業者には頼めないとしたら、影響が大きい。私たちも危機感を持っているので、まずは進めていきたい。