

まちづくりトーク

2021 年11 月 22 日

概要

- ニセコ町の景観条例に関する北村先生による講演（2021. 11. 2）でニセコ町の弱点に触れられたが、まち研としても景観条例、住民説明会の限界を感じている。
- ニセコ町のランドデザイン必要性
- 住民説明会前にあらかじめ事業者と関係住民が事前に話し合う仕組みを条例に加えた。来年3月の議会までに、そのプロセスを町とまち研で共有したい。
- 曾我でこれから始まる新しい大型開発案件について
- 景観協議会のような新しいチームの必要性
- 次回まちづくりトークは12/16の13:30～

まちづくりトーク本編

研)

一般的に都市計画審議会は、施策をどう組み立てるか、あるいはゾーン分けの中でどう規定していくかなどを審議する位置付けだと思うが、都市計画審議会が個別の開発案件について諮問を受けて答申する構図に疑問を感じる。個別案件に関しては、例えば（開発事業名1）のような計画について、素人から具体的な提案をするのが難しい。建築や都市計画の知識を持つ人や、中立な立場の方に入ってもらい、建設的な話ができるようにならないだろうか。

研)

都市計画審議会は町全体についての話をし、個別案件については別に専門チームが対応する方がよいと考える。専門知識のある人を交えて、具体的な交渉や話し合いなどを行う以外にも他にも利点がある。現状では、事業者は役場へ相談に行き最後に住民説明会という流れだが、もし専門チームがあれば、計画の初期段階で事業者に気をつけるべきポイントを具体的に伝えたり、住民との話し合いのサポートを行ったり、配置計画や植樹などについて実質的なア

ドバイスなど、景観条例を効果的に運用するためのサポートを行える。こうしたプロセスを踏まずに都市計画審議会に持ち込み、まして現状の審議委員たちは判断業務を専門的に行うチームではないとすれば、町長が審議会に諮問すること自体を改善する必要があるのではないか。この辺りは、現在ニセコ町が作成中の新しいガイドラインともリンクしてくると思う。

景観条例には抽象的な部分がたくさんある。それゆえ、開発事業者が条例を目にした時にビジョンの共有がしづらい。条例にある具体的な項目を共有し、事業者に何が求められているのかを翻訳できる人が必要だ。例えば具体的な植樹の種類や道路後退距離などについて、景観条例はこう考えているからこうするといいですよといったアドバイスができるのではないかと。制度を作るだけでなく、運用するためには新しいチーム編成が必要だと考える。

町)

今のお話は、景観条例だけの話に止まらないのかもしれない。

研)

大きなビジョンづくり、グランドデザインは町全体で考えることだ。いま一番手を入れるべきところは、開発案件がどんどん進んでいる中で、住民と開発事業者の関係性を再考することだ。

町)

これは町長も言っているが、今よりもっと前の段階で話をする段階を入れてもよいだろうなと我々も思っている。景観条例はこれまである程度機能してきたが、住民説明会の時点で再考を求めるとなると、考えを詰めて資金計画なども進めていたのにタイミング的にお互いが苦しい。前段階で話をする場というのは、何らかの方向が必要だと思う。しかし、それはそれで不具合が出てくる可能性もあるだろう。事業者はやると言って対応したが住民が思っていたのとイメージが違うとか、食い違いが出るだろう。しかしそれを加味しても、何らかの形で事前に話をする場を作る必要は私も感じている。

研)

だからこそ専門家が必要と考える。利害関係の対立だけでなく、事業全体の構想を理解し、景観条例を理解し、景観における問題点を指摘し、住民との対話方法についてアドバイザーとして入れる人が必要だ。住民だけに任せてしまったら、ご指摘にあったように対立が深まるだけになりかねない。

町)

景観は主観に基づくから人による。専門家が入る場合、景観の専門家とは具体的にどんな人を指すのだろうか。先日町民講座で話して下さった北村先生のような方だろうか。

研)

景観に関する知見を持つ専門家はいる。北村先生は景観“法”の専門家であり、景観の専門

家とは異なる。手法について絶対性を求めるわけではなく、住民と合意した景観について基準を作る必要がある。もうすでにながりのプロジェクトが動いているから手遅れになりかねない。

ランドスケープデザイナーのように、住民とデベロッパーの意見をすり合わせて可視化し、お互いに見せ合って確認していく作業を行う部門があってもいいだろう。解決することはいくつもあるが、今できることを埋めていくための方法は十分ある。

研)

言いたいことを十分に伝えられないことは誰にでもあると思う。住民説明会に参加しても、自分の考えを十分に述べられないようなことも多い。そんな時に手伝ってくれる存在があると心強い。

研)

とがりん村の新規開発では、デベロッパーと近隣住民だけのこじんまりとした話し合いの場を設けたが、話し合いの規模に関わらず、フラットな見方のできる中立な立場で住民とデベロッパー両者の意見をすくいあげて、すり合わせる道筋を人の存在が大切だと痛感した。

研)

ここ数回の住民説明会に参加して感じたのは、参加者が意見を述べていくうちに、どうしても賛成反対という対立のような構図になってしまう難しさ。町民にも事業者にもいいものをもたらず開発をしようという方向で話し合えるよう、ガイドできる人が必要だと思う。

研)

往々にして、事業者と周辺住民の考えが一致しないことが多い。また、町民の中でも賛成寄り、反対寄りの人たちがいる。このようにさまざまな意見が出てくる中でそれらをファシリテート、調整していく役目としての専門家が求められている。現在ニセコ町がこれらを仕組みとして落とし込むためのガイドラインを調整しているのかもしれないが、ここは改めて関係部署に聞いてみたい。利害が対立することはよくある。しかし、これを調整する仕組みが必要だというのが現時点でのまち研の考えだ。

意見や考え方がぶつかっている現場で解決策を見つけることは難しい。着地点を見つけるためにはニセコ町はこうでありたいというランドデザインを大きな物差しにして、個別の開発案件をそれに照らし合わせ、考えをすり合わせていけないか総合的に考えていく必要がある。

町)

その場合のランドデザインは、数値になるのだろうか。それとも定性的なものだろうか。

研)

数字ではなく、定性的なものだ。今まち研で議論しているのは、ニセコに何がふさわしいのかまだ分からないが、真鶴の例は参考になると思う。どんな真鶴であり続けたいのか生活感に

基づいた言葉で綴られ、皆で協力してやっていこうと述べている。定性的な表現で町のビジョンを示している。ニセコの場合だったら、農村地帯はこうありたい、山はこうありたいというように定性的な表現を持っていれば、ビジョンとして事業者と共有できるのではないか。

町)

敢えて何うが、規制ではないからその考えはのめないと事業者が言う場合は、それを受け入れるということだろうか。定数的な規制は不要なのだろうか。

研)

ビジョンの根拠は法律ではなく、住民の総意が込められているべきだ。

研)

これから議論を深めていくべきポイントだと思う。私は、ビジョンだけでは限界があるから、ある程度数値でくくる必要があると思う。先日の北村先生の講演では、規制範囲内だからいいだろうという意見に対して、景観条例を見直す必要があるということだったが、数値基準はしっかり作った上で、定性的なビジョンも作る必要があると考える。

研)

先日の北村先生の講演では、法でしか縛れないからこそ、先に法を制定する必要があるということだった。財産権が認められている中でどこまで法を持っていくか議論が必要で、最終的にどこまで踏み込むのか、公共の福祉という部分まで踏み込む必要があるということだった。一方で、真鶴のように定性的なビジョンで縛るだけでよいという意見もある。これは、パターンランゲージを使ったビジョンのあるまちづくりで、住民総意によってコントロールすることだが、真鶴の場合は大型開発に関しては最終的に水の供給をしないというような制約を設けて、基準が守られるような仕組みを作った。どちらが正しいというわけではなく、どちらでも成功させるように工夫できるということだろう。

町)

何世代も前からニセコに住んでいる人と新しく移住してきた人を比べると、開発についてあるいはニセコの“景観”に対して感じ方が違う。ニセコ町はずっと長い間貧しかったが、ここ数年やっと人口が少し増えてきた。景観が損なわれるという理由で開発について否定的な考えの人が、昔からニセコに住んでいて景観についてさほどこだわりがない人に対して、それは景観についての価値を知らないからだというような意見を述べるのはいかがなものか。

研)

景観について知らないだろうというような意見が出たと聞いたことがないし、そんな考えは持っていない。元からここに住んでいる方が開発を迎え入れることでさらに豊かになるといいと考えることと、景観を損なわないような開発にしてほしいと考える私たちの意見は対立するものではなく、どちらも同じ方向を向いていると思う。

研)

経済効果を期待する意見に対して、それは違うんじゃないかという意見が出るのは、持続していくことで経済効果を期待しているのに、ニセコで持続的な経済活動をしようという動きを妨げてしまう、続かなくなってしまうような特定の開発に対して上がったものだ。

研)

ニセコ全体の経済発展を優先して、開発案件の近隣に住む住民の声を無視することはおかしいのではないかと。いちばん困っている人を守れない景観条例って何だろうと思ってしまう。

研)

農家さんから、100年の間に山の開発やさまざまな開発を受け入れることで、町は変わりながら発展してきたという意見があった。しかし、今までとは違う、利益優先の企業姿勢が目立ってきた。最低面積100坪という準都市計画の見直しも必要だ。札幌など都市部郊外にあるような、型で抜いたような開発案件が増えている。例えば、除雪に関する十分な知識やリサーチがないし、堆雪場所を確保していないにも関わらず、説明会では十分に対応できるなどと安易な説明をする。そんな事業者が目立ってきたように思う。

町)

開発計画の内容というよりも、事業者聞く耳がないということだろうか。

研)

住民説明会の目的は、町長がよくおっしゃるように合意形成であるはずが、これを果たしていない事業者が見受けられる。説明会は3回、4回と回は重ねたが、最終的には町長が都市計画審議会に諮問し、その結果同意となった。近隣住民が危惧していること、隣との距離や除雪問題など、解決されないまま動きは始めている。景観条例の基本理念には「町の景観づくりは、町内を流れる大小さまざまな河川や山岳景観、雄大な農村風景、市街地の緑地など町民共有の貴重な財産を喪失することのないよう、自然環境の調和と地域全体の秩序ある土地利用に配慮し推進するものとする」とある。また、第8条には「農村景観地域 主に農業を中心とした丘陵及び田園景観をなす地域」とうたっているが、これらを蔑ろにする事業計画だと思う。

研)

先ほど、開発計画内容ではなく事業者の姿勢に問題があるということかと尋ねられたが、内容そのものにも問題があると思う。同じデザインの家が何軒も連なって団地のような景観を成す、これがニセコの一角にあるということをニセコに住む皆さんは受け入れられるのだろうか。先ほどの景観条例の引用にもあったが、こうした開発計画がニセコの田園景観に馴染むのか疑問に思うので、私個人は計画内容そのものに問題があると思う。

研)

片山町長もいらしたので、改めて今日のトピックをまとめると、まち研は景観条例の限界を痛感しているということだ。住民説明会のもっと前の段階で、事業者と住民が意思疎通を図る場が必要だし、そういった機会が仕組みとして保証されるだけでなく、事業者と住民の意見を対立させることなく間に立って調整するファシリテーター、モデレートできる専門家が必要だ。都市建設課が取り組んでいるガイドライン作成にも関係してくるかもしれない。そして、モデレートするにあたって基準となるニセコ町の考え、グランドデザインやビジョンは定性的であるべきか定数的であるべきか、いくつかの意見が出ている。先日の北村先生の町民講座では、定量的な、法的なルールが必要という話だったし、真鶴では定性的なものを基本とし、皆が理解することで運用している。これら二つは異なるものだが、ニセコにおいてはグランドデザインがベースにあって、運用するときにはガイドラインや景観条例を最適化することが求められている。

町)

第三者的な委員会が必要だという議論は我々もしてきた。例えばゴミ処分場建設の時、反対運動がかなりあった。私たちは公開してさまざまな意見を聞いてきたつもりだったが、聞いていないという人がいたり、いろいろあった。一部の住民には行政は何かを隠しているという気持ちがあったようで、経過などを聞き入れてもらえない時があった。弁護士や第三者など住民が信頼できる人が調整する委員会のようなものがあればいいなと考えた。訴訟や法律関係について勉強会をやっていた札幌弁護士会に相談したが、通常業務と異なるので難しいという感触だった。それを踏まえて、景観に関して知見がある人でどんな人を想定できるか。

例えば綺羅街道には委員会があって、新しく何かを建てる時にはそこへ話してガイドラインなどを照らし合わせ、クリアしないと改修や新築ができない。町全体となった時は、この委員会での対応は難しいだろう。

真鶴は面積70平方キロ、一方でニセコ町は197平方キロという規模だ。ニセコ町の場合は、コミュニティ協定が真鶴的なものに当てはまるだろうと考えた。グランドデザインや、土地利用計画については作ろうと試みたが、作成した瞬間から古くなり、実態を担うものになっていない。1年経って入ってくる人、出ていく人がいて、定着しづらい。

研)

コミュニティ協定やグランドデザインがあって、それに共感してここで暮らしたいと考える人が入ってくるならば定着しづらいということにはならないのではないかな。

町)

当時の議論としては、発展形として地区協定やコミュニティ協定を置いたのは、町全体のことを行政が細かく決めていくのではなく、住民の皆さんが自主的に考えて動いてくださるような、そこに共感して人が入ってくる物語を作りたかった。ニセコ全体としてはこういう町だか

らそこに共感したら来て欲しい。また、ニセコは波状傾斜の町で、地域によって特性が異なるので、それぞれの地域ごとに皆さんが作る計画がある。そうってほしいという願いを込めて作ったという経緯がある。

研)

2021年になってコミュニティ協定が3つできたわけだが、景観条例ができてから今に至るまでに3つしかできていないということは、うまくいかなかったということではなからうか。

町)

熟度の問題だと思う。行政として応援が足りてなかった部分はあると思うが、今年になって皆さんの思いがコミュニティ協定という形になって上がってきたと思っている。この動きが広がって行って、例えば本町はこういう理念でやっている、この地区はこうだとなって行って、極端な言い方になるが、こうした考えで暮らしているニセコ町に共感できない不動産業者や開発事業者であれば、来ていただかずに結構ですという物語ができたらいと思う。

研)

それには同感だが、今の開発スピードが進んでいったらてんやわんやになると思う。その状態が今だ。どうしたらいいだろうという話し合いをしたい。

研)

小さなエリアのコミュニティ協定が積み重なっていき、真鶴の美の条例のように広がっていったらいいという町長の考え方も理解できる。そうであれば、現在町内にできている3つのコミュニティ協定を行政がもっとバックアップするべきではないか。

それともう一つ、土地利用計画のための調査はこれまで行われてきたが、ランドデザインのための調査は全く行われてきていない。それ故、ランドデザインに挑戦してきたがうまくいかなかったという町長の表現は適切とは言えないだろう。

町)

皆さんの考えるランドデザインとは、どのようなイメージか。

研)

真鶴の美の条例のような、定性的表現による地域住民の考えが体系化されたもの。海沿いはこう、山沿いはこう、というようにエリアごとにそれぞれ表現されている。地域合意の形成には非常に時間と労力を要するから、今から動いて時間をかけながら作り上げる必要がある。

研)

これまでは、きっかけがなかったからランドデザイン作成に乗り出せなかったと思う。しかし2019年にニセコの開発ラッシュがやってきて、このままではいけないと気づいたと思う。

町)

山の方での開発ラッシュは2019年より前にやってきていたが、私も皆さんと同じように考えている。ただ、真鶴の美の条例のような方法をとることは、例えば中央地区だけだったら可能かもしれないが、異なるエリアから成り立っているニセコでは難しいのではないか。ここは波状傾斜で土地が広大だ。

研)

ニセコの各エリアにコミュニティ協定が分散し、それが積み上がっていくというあり方には賛成だ。それがパワーアップして街全体に広がっていく。そのための場作りが必要だろうし、今はいいきっかけになるだろう。

研)

2つの問題があると思う。まずは、運営については改善の余地があるだろう。計画も大事だけど、運営も大事。計画を立ち上げて時間が経つと現場にそぐわなくなるという場合は、運営の中でさらに計画を入れ込みながら運営方法を変えていくこともできる。一方で、計画の中にビジョンや哲学のようなものがしっかり固まっていることが大切だ。これを両方やっていく必要がある。グランドデザインがない今だから、運営の話からしていくこともできるだろう。

そして、パターンランゲージのような考え方を取り入れたのが真鶴の例だが、パターンランゲージというものは元々はもっと大きな都市、大きなスケールを想定して作られた手法だ。だから、町の規模が違うから取り入れられないというのではなく、自分たちの町のスケールに合わせて作ることが可能だ。ニセコの場合は農村エリアが点在するという点で、パターンランゲージの手法では扱いにくい部分があるのも事実だが。

また、この考え方が出てきた1970年代と比べると、今は建築が主語となる時代ではないし、もっと循環していく社会のあり方を取り入れる必要があるだろう。ここについてはさまざまな知見を求めていくべきだし、一刻も早く取り掛かるべきだ。今日ここにいる面々もボランティアで参加できるし、こうしたことは広く声をかけていくと必ず形になっていくはずだ。ビジョン作り、運営の改善、合意形成に至るための着地点作り、これが今必要だ。

話し合いの着地点を見いだせないまま進んでしまった開発事例が続いたことは、私個人としては残念でならない。景観条例が掲げる合意形成が得られないまま計画が進み、仕方がなかった、諦めようで済ませてはならない。

町)

真鶴は都市景観というか、湾沿いの斜面に家々がびっちり並んでいる。定性的という意味では、画期的な条例だと思う。ニセコ町は都市景観ではなく、農村景観、自然景観だ。乱暴な言い方になるが、ニセコに住むならば、混み合っていない、ポツンと一軒家的なものがないという考えがあるのかなと見受ける。自分の家の隣には建ってほしくないという感覚なのかもしれ

ないが、それが成り立つのかという疑問だ。ニセコにはこれ以上人に来てほしくないということが、私たちの本音なのだろうか。

研)

それはちょっと乱暴かなと思う。定性的な計画をどう作るかについては、細かく分解して考える必要がある。ポツンと一軒家という表現があったが、それをさまざまな言葉で表現する必要がある。地形や眺望や植樹などについて、主語と動詞だけではなくそれを補う形容詞と副詞のようなものにも思いを馳せて、豊かに表現することが大切だ。しかしこれについては、別途専門家を交えて議論すべきことであり、今必要なのは今回のようなまちづくりトークの場だけでなく、このテーマについてもっと広くさまざまな人と話していくことだ。町を盛り上げて作っていかう、過去にできなかったことに改めてチャレンジしようということが大事。

また、運営の改善については制度の見直しも必要だが、先ほど弁護士に調整を頼むことを考えたと触れられていたが、時代が進んだ今ではコミュニケーションデザインの考えも浸透しつつあるし、話し合いを調整していくファシリテーター、合意形成を実現するために今とれる具体的な手段について、是非検討してほしい。私たちはいくらでも協力したい。

研)

先ほど真鶴は自然景観ではなく都市景観だという話が出たが、美の条例の一番の肝はコミュニティ作りだと思う。あのビジョンをまとめるために、どれだけの市民にどれだけ話を聞いたか。だから皆から支持されている。景観を切り口にして、市民と行政が十分な意見交換を行った成果だ。

研)

ニセコの場合は地域ごとにデザインを考えていけばいいのではないかな。できるだけたくさんの町民から話を聞いてまとめ、さらにまた意見を募ることを続ける。それを地域ごとに固めていって、こういう町でありたいという形を実現していけばいいのではないかな。

研)

外の人間がどう感じるかというよりも、美の条例を制定する前と後でそこに住んでいる人たちがどう感じているかが大事だと思う。ニセコ町の場合も、どんな思いでわたしたちがここに住んでいるか、どんな町であり続けてほしいのか、当事者の考えを抽出していくことが重要だと思う。

町)

ちょっとおかしい聞き方かもしれないが、昨今皆さんが問題としている連続して100坪に1軒建てるスタイルについても、住民がそれがいいと考えるのであればOKということだろうか。

研)

アリといえばアリだが、手順が重要だ。事前に皆で決めて十分な合意形成ができていた場合のことだ。

町)

ああいった開発がダメだということではなく、納得感があるかどうかが重要ということだろうか。

研)

住民が自分の町の未来像をどう描いて納得し、可視化できるか。真鶴の美の条例によって形成された街並みを外から見た時にいいか悪いかという話ではなく、そこに住んでいる人と職員と、五十嵐さんや野口さんら専門家がさんざん議論して、ここは守りたい、これが大切だ、という点を明確にして合意形成していった。建物が密集するエリアをよしとする意見が大勢だから採用するというのではなく、そこに至るまでの議論や前提が必要なのだ。

研)

敢えていうのであれば、自然環境との調和、雪問題、そして日本の建築的観点からいっても（事業者A）の開発には問題がある。単純に投資目的のためにローコストな同一デザインの住宅を連続して建てるという方法が、現代の日本で行われていることが自体が大変な問題だと思う。隣に住んでいる人でなくとも、こんな建て方があるのかと疑問を抱くレベルだ。町のビジョン、グランドデザインを固めるための議論と、現在進行形で進む問題点の多い開発案件への対応、このふたつが喫緊の課題であり、今は危機的状況にあると思う。

町)

日本の建築的にも問題だというのは極端すぎではないか。ああいった形の計画は都会であれば多く存在している。

研)

都会では成り立つが、まさかそれがニセコに建つとは誰も想定していなかったと思う。

研)

私はデベロッパーと一緒に仕事をしてきた経緯もあるので述べさせてもらうが、都会ですらああ言った建物を建てて売ることにはしない。投機目的の計画であり、無理のある設計がなされている。

研)

3年前のまちづくり懇談会でさまざまな開発計画について町長が説明していたが、東山の密集住宅型の案件については、「あまり景観がよくないので、植栽でなんとか見えないようにして

もらう」と話していた。今年着工した（事業者A）による2つの開発計画は、この東山の案件に影響を受けているし、さらに悪化させた計画のように思う。

町）

ニセコ町のイメージには合わないと思個人は思う。しかし、予定地近隣の方から連絡があり、町全体をああいデザインにしたら統一がとれてよくなるからどんどん進めてほしいという意見があった。率直に言って驚いたが、さまざまな意見と価値観があると実感した次第だ。

研）

だからこそ意見や考えの調整役が必要で、グランドデザインがないと合意形成を進められない。それをせずに議論をすることは不毛とも言える。土地利用計画ではなく、自然、地形とバランスをとっていき向き合い方を議論していく方法があるはずだ。建築の専門家がいたらもう少し解像度の高い話し合いができるかもしれないが、問題はそこではなく、グランドデザインという基準値をどこに持つかということ、そして関係者全員で合意形成していくものができるかということが大切だ。

町）

基準値というのは、数値的なものを入れ込むということだろうか。

研）

あくまで私見であるが、数字を入れなくてもビジョンはできる。定性的なものをパターンランゲージとして作ることができる。

町）

強制力を持たせないということだろうか。

研）

法的強制力なのか、住民合意による強制力なのか。法的強制力を持たせて作ったとして、いい町にはならないように思う。住民が合意した力強いビジョンの共有があれば、少なくとも悪質な事業者が入らないということはある。ただし、こうした美の条例のような定性的なビジョンづくりを運用するにあたっては、それをどうサポートするかという制度づくり、経済の仕組み、社会の仕組みも必要になる。今の価値観の中で、開発の問題をいい悪いで単純に議論できないところもたくさんある。30年50年という長いスパンで考え、取りうるべき選択肢は列挙できるし、議論はできる。いくつかの大きなマップを描きながら、今からできることをやっていかないと提案したい。

町）

グランドデザインのイメージは、ニセコ町の地図を作るとして例えばアンヌプリ地区はこん

な植生でこんな特性で、というように各エリアを当てはめていくような感じだろうか。長期総合計画など、文章で書かれていることはある。

研)

具体的にどう落とし込んでいくか、その話し合いをこれから続けていかないと提案したい。町とまち研で議論していきたい。

真鶴は元々なぜあの条例を作ったのかという点が大切。近隣の熱海のように開発が進んでいるエリアのようになりたくないというのがスタートにあったと思う。高層ビルはふさわしくないと考えていたわけで、それと同じ状況が今のニセコだ。東山の開発計画は今までのニセコにそぐわないという気持ちはある程度共有できているように思う。

なぜ景観条例が作られたか、その原点に立ち戻ることが今必要だと思う。ランドデザインがあったほうがいいと思いつつも、手付かずのまま宿題として残っているので、問題がさまざま出てきている状況だと思う。

ニセコの歴史を見ると、これまで120年の間にさまざまな開発があった。私たちは開発を否定しているわけではなく、乱開発を防ぎ、持続可能な開発案件を模索したい。今のニセコのいいところが失われたら困る。景観条例、水資源条例などを制定してきたことは、開発にまつわるニセコ町の歴史でもある。そこを理解頂けてないように感じる農村部の方の意見を説明会などで聞いた。経済的に豊かになればいいだろうという意見が根底にあるように思う。しかし、一定の規制の中での開発、持続可能な町にするという方向に向かうことは、必ずしも矛盾しないように思う。

研)

美の条例というのは、例えてみれば骨のようなもの。骨ができればそこに肉がついていくだろう。現状では、事業者と対話する中で話し合いの基盤になるものが何もない。何を根拠に話しているのか互いに分からずに進んでいく。暮らしの中の何を大切にしているのか、何を守ろうとしているのか、それがニセコの美の基準になる。まずはそこを固めたい。

町)

真鶴は湾に面しており、皆が湾の方向を向いて同じ一つの同じ眺望を共有している。ニセコの場合は波状傾斜で同じ地区内でも高低差があり、眺望や環境が場所ごとにかなり変わってくる。かつて私たちも真鶴の方法や考えをかなり勉強したものの、ニセコには当てはまらないと判断した。もしも取り入れるのであれば、地区協定やコミュニティ協定を入れつつ全体を守っていこうということになった。かつて新潟や長野など、リゾート開発が活発になった場所には、現在ではまるで廃墟となっている町もある。かつて坪単価300万円となっていた場所が今は坪単価3万円というような例もある。まさにバブルだった。景観条例を作りたいけれども、廃墟になってしまった建物が多く残ったままになっているから制定できないという自治体もある。ニセコ町はそうしたくない。

区分所有という形のコンドミニアムはニセコ町ではあまり受け入れてなかったが、例外もいくつかある。しかし、高層のコンドミニアムはお断りしている。町の建設事業者では取り壊し工事などを行えないと考えたからだ。負の遺産を残したくない。

景観条例の前文よりも強い指針があったほうがいいという意見には賛成で、皆で話し合っ意見を出しあって作ることは大切だと思う。

環境計画を策定した時はとにかく大変だったが、週に1度皆で話し合ってきた経過が盛り込まれている。野鳥の会との植生調査などかなりの回数を重ねて行った。当時役場ではこれは通らないだろうと言われていたが、住民と皆さんと一緒に作ったと言ったらクレームなく通してくれたこともあり、私にとってこれはバイブルとなっている。景観条例についても、住民説明会の前段階について3月の議会に出そうと思っている。時間がかかるところもあると思うが、皆さんと一緒にやれたらこんなにありがたいことはない。

研)

環境計画についてだが、住民グループと進めたことは事実だが、役場の努力があったことにも触れておきたい。我々が作ったものを全ての課の係長に目を通してもらったし、その際には担当係長が大変力になってくれた。役場の中の合意形成が計画の成功の鍵を握っていたと思う。住民が自治として関わることは大前提だが、役場がそこに噛んでサポートして初めて有益で現実的なものとなる。景観条例では住民説明会の場が設けられ、そこに住民が参加しているがここでどうやって役場が関わるができるかが重要だと思う。

また、住民の皆さんに頑張ってもらいたいという住民自治を推奨する町長の考えは、ともすると行政は何もせずに住民に丸投げになってしまう可能性を含んでいる。不作為の作為になりはしないか。

町)

今おっしゃったような、住民に丸投げするということは絶対にない。平場で色々な価値観を入れて話し合うことが大切だと思っているし、今日のような場を通じて日常的に行いたい。急ぐものは来年3月に改正したいし、動きが止まっているわけではない。

研)

議会にかけたいと思っている改正内容を具体的に教えてほしい。

町)

あくまでイメージだが、ニセコ町で開発しようとする者は計画の初期段階から、地域住民に説明するものとするといった努力目標を組み込みたい。事業者は都市建設課の窓口へ道路や水道のことなどインフラ調査に最初にくるが、計画されているならば早い段階でそのエリアの住民に一度説明してくださいと。そうすれば、近隣住民も動きがあると心構えができるし、有益な議論につながると思う。

研)

できたら3月の議会にかける前の段階で、今作っている途中の段階で公開してもらえないだろうか。まち研や他の住民から、住民説明会での話し合いを通じて起きた問題や感じたこと、さまざまな考えを述べることができるし、今日のまちづくりトークで話してきた大きな柱にも通じる。

もう一つ。出来上がったところをどう運用するかについて検討してほしい。現状では、個別の開発案件について最終的に持ち込まれるのが都市計画審議会になっているので、ここをもう少し工夫できないだろうか。この2点を抑えたい。

研)

町長が話したように、景観条例の指導要綱に入れることは必要だと思う。だが、それだけでは不十分だ。住民と話し合うようにとあっても、それは具体的に何を話すのか、住民というのは誰を指すのか、どういう場を設定して何を話すか。運営するためには細部を詰めておく必要がある。先般話に出てきた、景観評議会のような第三者を設定することが重要だと思う。これは有志の住民や、専門知識を持つ建築や都市計画に明るい人で構成し、計画地の近隣住民と事業者との事前話し合いの場を設け、事業計画についての合意形成を図る。それを持って住民説明会を開けば、対立や分断が起きにくくなり、住民説明会がもっと理解を得られる場になるのではないか。

研)

不動産価格が高騰している中で、事業者は都市計画法の規制範囲内でこの程度の規模の建物を建てられるだろうと試算してから土地を購入している。そうすると、どんなに早いタイミングで協議をしても、規模や容積率は変えられない可能性が高く、事前の話し合いの意味がなくなる。土地購入の時点で、ニセコ町の考えや目指すものを共有する工夫ができないだろうか。

景観条例には、土地所有者等の責務というものがある。土地所有権が移転するときに、次に購入する人に開発行為に関する心算を伝えられないだろうか。土地所有者向けの指導要綱のような。

研)

事業者側の設計、施工担当も含めて事前の話し合いに参加してもらう必要がある。

研)

次のトピックに移りたい。来年から曾我に新しく始まる開発計画について、近隣住民の方も今日参加しているので、わかっている範囲での情報共有をお願いしたい。また、先ほどコンドミニアムはお断りしてきたと述べられていたが、東山の大型ホテルをはじめ現在進行中のホテルはほとんどが区分所有で、ホテルタイプコンドミニアムとして運営するものが多い。

町)

高層ビルとしてのコンドミニアムはこれまでのところお断りしてきた。

研)

曾我の北栄会館から羊蹄山側に広がる土地に、新しく計画が進んでいる。11月末に住民説明会が開催されることが決まっている。

町)

当初は80～100m高さのホテルを建てたいという計画が過去に持ち上がった場所だ。その後所有者が何度か移転し、現在の所有者が3年ほど前に購入した。準都市計画区域外で、50メートルほどの高さの計画を一度提出されたことがある。詳細内容は改めて担当者に確認する。

研)

私はその近隣住民だが、少し意見を述べさせてほしい。この間、(事業者A)の説明会に参加するようになり、それがきっかけとなりニセコ町に今どんな問題が出てきているのか考えるようになった。「おばんです町長室」の制度を使って、町長とも話をさせてもらった。

例えば除雪の問題。SDGsの環境モデル都市を名乗る町にこれから新しく建設するという計画が、お金と労力をかければいくらでも除雪はできるから問題ないという姿勢の事業者を受け入れるというのは、論理的に破綻している。また、都市建設課の方は説明会に参加されているが、何も発言がない。中立の立場を取る必要があると察するが、行政は関わらないということの表れなのだろうか。ただの対立構造が深まるように感じた。町の除雪業者の方を招いた現実的な除雪計画の話などを事業者向けに行ったら、考え方も変わるのではないか。環境モデル都市だから、あまりにたくさんのエネルギーを使う方法はここにはそぐわないですよと助言することはできるはず。

先ほどから話に出ているが、迷った時に立ち戻ることができる明確な基準としてニセコのビジョンが定まっていないから、これをきちんと作ることが急務だと感じる。

また、(開発事業名2)に関してだが、最終的には仕方がないから許可が出たのだろうか。疑問に思うし不安になる。うちのすぐ近くで始まる計画は大規模になるが、これもまた仕方がないということで許可が降りて着手するのだろうか。大変心配だ。

真鶴の事例については不勉強だが、私個人としてはヒラフを例に考えることが早いと思う。ニセコ町にヒラフができてほしいのかどうか。身近にある前例としてヒラフから何を学ぶべきなのか、皆で意見交換してはどうか。ヒントは目の前にある。

町)

SDGsに関しては考えねばならない点がたくさんある。除雪に関してだが、すでに町道の除雪だけで大変な状況になっている。民間からの委託を受けられない状況で、どうやってオペレーションできるか、新たに2つの業者を加えることで、先ほど話に出た計画地の除雪を応援できないか動いているところだ。排雪場所は2箇所と確認したが、当初の案から3～4棟減らしてそのス

ペースを確保したと聞いている。

今回は法律に照らし合わせて、これ以上時間がかかると損害賠償に発展する可能性を考えた。法制度として限界というのが正直あった。止める社会的合理性があれば違っただろうが、今回は許可することが妥当だと判断した。

また、近くの事例に学ぶという点は理解できる。だが、観光圏として一緒にやっている隣の町だから、行政としてやるというのはちょっと難しい。ヒラフで展開する優良企業の一つがニセコ町にいくつか土地を所有しているが、ニセコ町は手をつけられずに投資しづらいと言っている。人によってはここは日本で一番投資しづらい町とも言うし、私はそれでいいと思う。議論するのであれば、住民サイドでやってもらうのがいいだろう。

研)

ヒラフに学ぶのは行政主導ではなく住民同士でということだが、倶知安町役場は準都市計画の見直しをすると新聞にあった。ヒラフの教訓は倶知安町が一番学んでいる。住民目線でできることはやっていくが、準都市計画の見直しなど、行政ができる議論もあるはずだ。

町)

置かれている状況が違う。ニセコ町の場合は準都市計画区域内にすでに人が住んでいることが多いが、倶知安町はそうではない。原野や山林に規制しようとしているから、住民にそれほど影響がない。

研)

昔からヒラフに住んでいる住民が出て行かざるを得ないという事例をいくつか聞いているが、ニセコ町がああなってしまう可能性がゼロではない。行政としてはできないではなく、町にも考えてもらう必要がある。

町)

町ができないという考えではない。町には町の役割がある。ヒラフという捉え方でやることは難しいという意味だ。

研)

(事業者A) を例にあげれば、ニセコで今起きている問題について、準都市計画区域内か外かという違いはあるが本質的には投資物件だ。曽我の新しい計画もどうなるかわからない。(事業者A) の事例を徹底的に検証する必要があるのではないか。今起きている問題を勉強し直して、学び直せないだろうか。数値規制の部分と、定性的な表現に基づく規制について勉強し直すいいタイミングではないだろうか。このまちづくりトークのような場を重ねて、議論を続けたい。

研)

準都市計画ができる時、100坪という数字は小さすぎるのではないかと思っていたが、(事業者A)の案件ではセットバックは5メートル、隣接地との間は3メートルという準都市計画の規制に則ると、100坪で立てるのが難しいという説明を聞いて納得していた。しかし、該当計画地は私道で、セットバック5メートルという規制が公道向けであったため適用されず、結果的に100坪のところに建てることができた。この点も見直すべきポイントではないだろうか。私道町道問わず5メートルという設定にすれば、堆雪場所の確保などもできたのではないか。

もう一点。住民説明会で最後まで話し合われたトピックは景観と植栽、堆雪についてだった。だいた前に議員から雪条例という案が出されていたが、もしこの中に堆雪場所の確保という条文を加えたら、事業者に対して説得力のあるものになるのではないか。今ある条例をどう改訂するのが現実的なのか、これも議論すべきだろう。

研)

また来月議論したいが、最後時間切れになって終わるのではなく、具体的に取れるアクションを明確にしたい。例えば、3月の議会にかけたいと説明されていた景観条例指導要綱、説明会の前段階部分の見直し、まち研のメンバーなど含めてぜひ議論をしたい。加えて、町民講座など開かれた場所を別途設定して、ランドデザインのようなビジョンの話や、ここ最近の開発案件から見てきた雪対策における問題点など、もっと広く町民との情報共有を行いたい。今曽我の新しい開発計画も、雪がとけたらすぐ動くだろう。ニセコでの開発は難しいと言われていたという町長の説明があったが、最近はそう思っていないデベロッパーも少なくない。粘れば通ると考えている事業者もいる。確信犯的な事業者とどう付き合っていくか。最後、損害賠償を恐れるニセコ町というイメージが浸透していいのかなと思う。

町)

裁判に弱いわけではない。勝てると踏めばやる。

研)

ニセコ町はビジョンがはっきりあって、志が高い、安易に手を出せないと思われるのはいい。しかし、あそこは色々うるさい町だけど、やってみると簡単だよと思われるのはよくない。ニセコで展開している事業者の中には、心ある事業者も多い。一方で、体裁だけ整えて投資のために建てるだけという事業者もいる。対策が必要だし、連続町民講座のようなものを考えて広く知見を得て意見交換することも考えていきたい。