

# まちづくりトーク

2021 年 12 月 16 日

「町内における最近の開発事例」

## 概要

- 農村部へ開発が波及している。ホテルなどの施設が増加の一途をたどり、田園風景が消えていくのではないかと。農地を手放す人が増えるのではないかと。ニセコがヒラフ化を繰り返してしまう可能性をまち研としては危惧する。
- まち研は、これまで景観条例の条文を最大限活用しようと取り組んできた。例えばコミュニティ協定の活用、住民説明会と並行した事業者との個別話し合いなどを続けてきたが、限界がある。
- Aなど、景観条例がその効力を発揮できないまま、事業者側が押し切る形で進んだ事例がある。今後の開発事業に影響を与えはしないか。
- 景観条例の限界を感じているし、それはまち研とニセコ町の双方で共通認識されていると思う。住民説明会よりも前に、事業の構想が見えてきた早い段階で住民と事業者間の合意形成がなされることが必要ではないか。
- さまざまな開発事業に対して共通の理解をはかるためグランドデザインの必要性を痛感しているが、それを固めるには多大な時間と労力がかかる。グランドデザインが固まるまでの間に何ができるか。
- 次回トークは、2022年2月1日13:30～

## トーク本編

研)

Aの建ぺい率について質問があったが、おそらく20-25%と思われる。ところで、AとBはどちらも堆雪スペースが確保されていないことは共通の問題点だが、AはBよりも更に棟数が多く、敷地面積に至っては60坪だ。また、両者の違いとして気に留めたいのは、Bの事業者は倶知安町で

---

長く開発に携わってきた会社として開発の留意点などを理解しているにも関わらずあのような計画を進め、一方でAの事業者は、ニセコについての予備知識やリサーチが十分でないまま開発に臨んだ点だ。

町)

曾我に予定される新しい大型案件だが、最初に計画が持ち込まれたのは6～7年前だったように思う。現在の計画に固まったのは2～3年前で、当初は60m以上の高層ビル計画だったため、それではニセコ町における協議のレベルにすら達していないと伝え、設計図が書き直されたという経緯がある。

研)

Aは、狭い敷地に同じデザインの建物が密集して建ち、数十軒が固まっているため醜悪な景観として映る。しかし同じ棟数であっても、広い敷地に建っていればそうは映らないと思う。敷地面積に対する棟数に制限を加えるような、例えば20～30棟建てるには敷地面積200坪以上とする規定を設けることはできないか。同じデザインの建物がコピーのように並ぶ風景はニセコにはふさわしくないと思う。無機質で同一の建物が並ぶのはどうだろうか。。。

研)

どんなデザインの建物であっても、それが木々や植物などで通行者の目線から上手に遮られていたとしたら違和感を感じにくい。Aのように100坪20棟が建ち並ぶ場合、落雪スペースを考えれば樹木が育つスペースを確保できない。例えば私の自宅の周囲では、150～200坪を確保することで樹木を配置できてる。隣の建物も気にならないし、ゆとりが出る。

また、ヒラフは所々にまだ空き地があり、緑が残っているから全体の圧迫感が和らいでいるという見方もできる。これは倶知安の景観の話し合いの際に出ていたコメントだ。しかし、Aに関しては空き地も何の余裕もない計画で、ヒラフと比べても更に景観上のインパクトが強く、見る者に圧迫感を抱かせる。

研)

最近の開発トレンドとして、敷地内に大きめのコンドミニアムホテルと10名強収容できるヴィラを数棟合わせるタイプCと、コストダウンのために同一デザインの一軒家を並べて建てるタイプの2つがあるように感じる。私の住むエリアで展開している事業者も、これからアンヌプリ方面に20棟ほど同一デザイン密集系の開発を予定しており、このトレンドはさらに続いていくだろう。

町)

準都市計画区域制定時には、財産権の観点から規制をかけにくい中で、50～60坪の土地に家を建てる場合に規制をできないか議論しながら建ぺい率を決めてきた。もし、事業者が20棟以上集合して建てるという場合はかくあるべき、というガイドラインは作りやすいだろうし、財産権の争いにはなりにくいように思う。開発地にマンション型の建物を建てると言われたら、高台という地形だから5～6階の建物ではなく、戸建を分散させるようにしてほしい、と町としてはお願いしてきた。しかし、皆さんは10数棟、20棟という具合に密集して建つことを好まし

---

く思っていないわけで、それを規制するガイドラインを決めていくなれば、全部の財産権を規制するわけではないからいいのかもしれない。

研)

事業として建売を行う、ホテル型コンドミニアムを建てるというのと、個人住宅、これらを分けて考えてもいいのではないか。最近の住民説明会では、事業性の点で変更できないという理由で住民からの意見を事業者が突破していくことが多く、非常に理不尽だ。そもそも事業自体に無理があるのではないかという言い方だってできる。事業者と住民の立場が、イーブンではない。資本力の差に配慮してもらい規制はできないか。そうすると、話し合いの余地が生まれていくように思う。今の時点では事業者と住民のパワーの差が大きすぎて、住民としては事業者に押し切られたという印象だけが残ってしまう。

研)

本来であれば、間に入るのは建築家だと思う。事業者が建築家に仕事を依頼した時に、予定地の環境を読み取って、事業者にその場所にふさわしい計画を伝えることが建築家の仕事だ。例えば大手ゼネコン系の建築家に開発計画の話が行ったとしたら、その時点で住民はお手あげだ。なるべく個人の建築家に仕事を依頼するような流れはできないか。

研)

ニセコ町認定建築家というような仕組みはどうか。ニセコ町の環境、土地の特性や風土などをしっかり理解している建築事務所に仕事を依頼する仕組みはどうだろう。

話は変わるが、先だって説明会が行われた曾我の大規模ホテルの隣接地の方と話したが、隣接地が開発されていなかったために、借景にはなるがリビングから羊蹄山が見えているが、新しくホテルが建つと山頂しか見えなくなってしまうということだった。景観については誰もが同じ財産権を所有しているのではないか。その場合は誰がどう判断するのか。Aさんの隣にBさんが入ってくことで景観が著しく変わるというならば、その間に入って話を取り持つのは、ニセコ町なのではないか。同じ権利を有する住民同士、住民と事業者の間に入ってもらえたら、建設的な対話の可能性が広がるのではないか。

町)

先住のAさんの後にBさんが入ってきたことで、Aさんが権利の侵害を求める場合は、基本的な人権（生活権）が侵されるということでない限り、裁判では負けるだろう。財産権はその人が持つ権利の一つだが、それを侵さない形での制約を考える必要がある。民と民の関係において、行政が関わるということは行政が許認可権を持っている点でまずいと思う。前回のトークで第三者機関を設けるという話が出たが、それはこういった場合に仲裁に入る機関という意味だったと思う。役場がそこに入るとことはまずいと思う。以前、札幌弁護士会に似たような依頼をした際、仲裁の観点が入ると弁護士の推薦が難しいという反応だった。

研)

第三者機関を組織するとして、計画が始まる段階で話し合いに入っておく必要があると思うし、建築家と施工業者も同席してほしい。土地購入を検討している段階で関わったらベス

---

トだが、建設計画が確定する前の段階で、第三者が加わって当事者同士が話をできることが理想だ。

研)

そういった話に関係してくるのがコミュニティ協定だ。協定には、建てる時にはコレコレに配慮して建てようというようなことをまとめているものが多い。私の住んでいる地域に協定はないが、羊蹄山の眺望には配慮して建てようという相互理解があるし、新しく建てる際には周囲で話し合う。コミュニティ協定を締結していることに、どれほど効力があるのかは疑問も残る。もう少し力を持たせる仕組みはできないか。第三者機関の制定や、コミュニティ協定を尊重するだけでなく、協定遵守を促す仕組みが必要ではないか。

研)

町内の開発状況について補足したいのだが、東山の開発について経過を確認したい。どういう経緯で建築がスタートしたのだろうか。

町)

再度住民説明会の開催が約束されていたということだが、町ではそう認識していない。説明会では水について説明がなされ、終了後には関係自治会から追加での意見など寄せられなかったため、同意となった。

研)

駐車スペース、除雪の処理などについて、説明会の場で答えられないから改めるということだったが。。。。

町)

説明会の場で答えていた。事業者は除雪業者に確認し、堆雪について駐車スペースに確保しているとのことで、基本的にはカーシェアリングとなり、契約者は車を保有しないという契約内容になっており、問題ないと判断した。

研)

説明会開催後にまち研から2名意見書（ccメールで）を出したが、事業者側から何も回答がないままだった。

町)

その意見書の存在については認識していなかったので確認したい。

研)

雪、駐車場の問題、デザインについて住民と話し合う場を設定してほしいという意見書だったが回答がない。沢の水質汚染を住民が心配しているので、丁寧な説明が必要だと思った。回答がないため着工は保留されているのかと思っていたが、すでに鉄骨が上棟されていて驚いた。

---

町)

まち研の皆さんが話し合われ、その後こちらからもこの件については基本的に合意の予定とお伝えしたことがあったと思う。

研)

状況のずれ、理解のずれがあるまま進んでしまうことは問題ではないだろうか。確認しながら進めていくようにならないだろうか。

研)

通りから建物全体が目隠しになるような植栽を提案した。道路側からは見えてくるわけで、建物が通行人の目線にどう映るか、もう少し具体的な植栽を考えてもいいのではないかな。

町)

立つ位置で見え方が変わるし、全てから見えなくするということは不可能に近い。景観的な負荷をどこまで与えるかという話になると思うが、薄くはなっているが建物手前に木は残っているような状況で、敷地内の植樹は不可能だとして、隣接地にまで植樹をすることが必要かどうか考える必要があり、難しいところがある。

研)

ここで、今までの話をざっくりまとめる。まず、まち研は第三者機関の必要性、そして専門家を含むチームが計画の初期段階で住民と事業者の話し合いに参加し、そこから相互理解を深めていくプロセスが重要と考えていること。事業者は計画規模の大小に関わらず、最初に町長を訪ねて意見を求めることがほとんどだと思う。その時に町長からもたらされる意見や考えについては、事業者も尊重するだろう。もちろん訴訟や財産権の問題はあるが、こうあってほしいなどとニセコの意向として伝えられることはある。私個人やまち研の考えだけでなく、専門家の意見を取り入れながらニセコ町のルールを作っていく必要がある。ゼネコンの設計者であれ、個人の設計事務所であれ、建築家たちにニセコのルールをどう伝えていくかが重要だ。ある一定レベルの専門家たちが集まって意見を整理し、初期段階から事業者にアドバイスしていくこと、ニセコとしてはこう考えているよと伝えること、それらを考え続けていくことが求められている。法律や訴訟の観点、またはガイドライン制定の観点だけでは解決できなくなるし、早々に行き詰まってしまうだろう。また、そういった専門家チームが住民と交流していくことも重要だ。今できることを模索し、着地させることが大切だ。

次にコミュニティ協定について。これは協定の強制力も重要だが、非常にいいルールだからこそ、もっとニセコ全体に普及させつつ、フォーマットを整理していきたい。現時点で協定は3つ締結されているが、ニセコ全体に広がっていけば、集団としての力がはっきりして、事業者が具体的なアクションにつながる検討をするようになるだろう。

最後に、Cについて。住民説明会に参加したが、失礼ながら説明を担当した設計事務所の方はあの規模の計画を説明する専門家としての知見が低すぎると感じた。一方で、デベロッパーは少なくとも世界に知られる事業者であるから、事業者側のHQとしっかり話す時間が必要だと思う。あの規模の計画であれば、話し合いにもう少し違うレイヤーが必要ではないだろうか。今

---

までのプロジェクトとは比較にならない規模だし、私個人としてもHQへのコンタクトを試みているが、これまでニセコで展開しているどの計画とも異なると思う。開発申請は4月頃とのことなので、話し合いの時間はまだ少し残されている。

ひとまず、話に上がっている専門家を組み込んだチームの編成については検討のうえ、是非とも回答をいただきたい。

町)

コミュニティ協定は、本当に素晴らしいものだ。これが機能して町全体に広がってほしいと思う。参加しやすい、一緒になってやっていけるような協定が増えてほしいと思っている。町としては今年度は予算を組んだので、少しの金額だが補助金も出ることにしている。自主勉強などに対しても支援していく。

研)

しかし、残念ながらまだコミュニティ協定のことを知らない人がほとんどだ。協定を作りやすい環境を整えていく必要がある。

研)

コミュニティ協定が増えていったら、事業者もそういった地域の特性を理解して対応できるようなデザインをする建築家を選定するようになるのではないかな。事業者がニセコで展開するためのアプローチそのものを変えてくれるようになることが、一番いい結果を生むのではないかな。

町)

ニセコの環境や景観をわかってくれる事業者に来てほしい。景観条例があり、事業者と住民の皆さんとの協議の場があり、ハードルは高いけれど、挑戦する価値はある。コミュニティ協定はどんどん作ってってもらえたら嬉しいが、役場が作れと言うものでもないし、良案はないだろうか。

研)

コミュニティ協定を作ることによってニセコの自然や環境を守ろうというのは、役場が言っていると思う。コミュニティ協定を活用したまちづくりという観点はどうかな。

研)

コミュニティ協定の事例紹介として、とがりん村を挙げていただくことは問題ない。協力できることがあれば一緒にやっていきたい。私の住んでいるエリアでは、密集型の開発計画が持ち上がったことで、住民が協働してそのような密集型の家を良しと考えるエリアではないという意見表明のためにコミュニティ協定を作った。必要に迫られての選択だった。しかし、開発の波が来ていない長閑なエリアでこそ、ふだんの暮らしを考えるツールとしてコミュニティ協定ができていったら嬉しい。

研)

---

開発事業者にだけこうしてほしいと言うのではなく、ここに住んでいる住民としてはこうしていきたいのだという意思を見せる。利権の闘争ではないニセコのあり方。こんなふうに住まいしていきたいという姿勢を明らかにするための協定という考えもある。

研)

町からのサポートという場合、補助金のような金銭的なバックアップだけではないと思う。例えば開発予定地の近くでコミュニティ協定を結んでいる人たちにはあらかじめ事業計画について話そう町から指導してもらい、協定関係者からOKをもらわない限りは先に進めないだとか、そういう形で協定を運用するためのサポートは考えられないだろうか。

研)

そこに一点補足すると、最近とがりん村の協定エリアから近い沢の流域一帯にかなりの規模で測量が入ったため、町長と都市建設課に事業計画の相談などが持ちかけられたら、直ちに協定区域の面々に知らせてほしいと要望した。その場合、行政側から協定区域に話をするよう指導すると回答をもらった。

町)

今回の要望をいただく前から、協定地区周辺の動向には注意してきた。曾我の沢沿いの一角に関しては、2021年初頭あたりから設計担当の方から相談を受けており、その段階からとがりん村のコミュニティ協定について説明してきた。景観条例の改正（2021年）のことなども説明し、設計担当者から土地所有者に説明がなされ、結果的にその設計者は計画から離れることを決めたそうだ。しかし、計画がなくなったというわけではなく設計者が変更になるのではないかと思われる。私としては、設計者にもさまざまな方がおられるという認識だ。

基本的に、コミュニティ協定を締結しているエリアの近くに計画が浮上した場合は、こちらからあらかじめ話をしているが、Dの場合は事業計画がスタートした後にコミュニティ協定が締結されたため、話がしづらかったという部分がある。

研)

だからこそ、コミュニティ協定を促進していく必要がある。景観条例、環境条例やそれに付随する町全体のリテラシーの底上げに関係してくると思うので、協力したい。

町)

東の沢川流域は沢の両側に森が広がって、湿地部分もあって開発のハードルは高いのでは。

研)

測量関係者によれば、水を抜いて2〜3年乾かしながら待てば開発できるようになるとのことだった。

町)

湿地というよりも河川の関係などで大規模開発が難しい。東の沢川は、河川用地と河川がずれており、ずれている河川用地にも河川法の網がかかってくるのでいじれない。それに対して

---

どう計画するか考えると、開発できる場所が限られてくる。加えて林地法もかかってくるため、大規模となると林地開発となる。その場合は林地境界からの雑森林が必要になり、さらに開発区域が狭くなる。林地開発から逃れるためには森林法がかかっている範囲を1ha以下にせねばならず、かなり縮小しなくてはいけない。そういう意味で、ハードルが高いと思われる。

町)

ところで、周辺農地がドミノ倒しのように宅地化されていく恐れがないかという意見があったが、その恐れはゼロではない。しかし、ニセコ町の農業委員会はかなり厳格で、徹底して農地を守る主義だ。5年間放置したら落とせるということを全く認めていない。農業委員会の会議は公開しているので、興味のある方は傍聴してみしてほしい。農業者の皆さんは農地を安易に売るという考えではない。個人の財産に関わる場合は非公開になっているが、全ての議事録は公開されている。

研)

これは根が深い問題だと思う。農地を転売できないことになっており、農業委員会は厳格だということだが、この先2050年、2065年と人口減少が起きるにつれ、現状の離農の割合や専業農家の割合が変わるだろう。2065年には今の60世帯のうち、残るのは20世帯ほどになるのではないかと。離農したいができない、やめても農地をどうすればいいかわからないケースが出るだろう。農業を大切にするという場合、その背景となる大きなビジョンが必要だと思う。簡単にはできないし、今現在の開発の波を止めるためには重要なかもしれないが、人口減少、離農が増える、こういったことに対して、今ある基盤整備のような大型化が前提なのか、減っていくものをどうしていくのか考える必要がある。ただ守っていればいいというものではなく、他の経済政策と合わせて考える必要がある。

町)

現状、町内に農地は足りておらず、どこかに空きが出るとすぐに借りたいという話が出る。全体的にみて農家さんには規模拡大意向がある。農地流動化をやっており、耕作放棄地は少しあるが、財産価値自体は上がっているし、農業後継者はニセコ町へ戻ってきている状況だ。農地が余る状態ではない。

研)

数年離農が減っているところはあるが、社会全体として人口が減少する中で生産需要が増えるというのは、楽観的すぎるのではないかと。また、農業委員会が厳しくやっているから農地は守られているという町長のご意見には、ちょっと危惧するところがある。

研)

仕切り直して、今後どうやって取り組んでいくか具体的に話したい。まず、1)景観条例の改定。住民説明会を行う前に合意形成を図る仕組みはできないだろうか。次に、2)町が作成を進めているガイドライン、そして、3)ランドデザインと進めたい。

研)

とがりん村に4軒建つ計画のうち2軒が、2021年12月に完成した。側面は板金、前後はほぼガラス張りというデザインの一軒家だが、室内照明が入った時点で光害のインパクトがはっきりし、周辺住民一同が困惑している。光の漏れ方が半端なく、周囲への配慮が全く感じられない。窓にカーテンをつけると確約してもらっているが、まだつけられておらず、今まで見えていた星が見えなくなる眩しさだ。建物のオーナーはコロナの影響で入国できないため、この冬は空き家状態になるが、来冬以降、実際に人が利用し始めるとどうなるか不安だ。外階段には明るすぎるLEDテープライトが使われ、繁華街のような眩しさだ。雪の照り返しが強いので、調光機をつけたり、光源を変えるなどの変更を住民から求めている。

私が問題と感じたのは、自分たちの意見や希望を建主に直接伝えられないことだ。マネジメント会社や代理人を通じてのやりとりなので、実際に自分たちの声がどのように伝わっているのか把握できず、コミュニケーションを取れている実感が持てないことが辛い。

コミュニティ協定を結んでいるエリアだと代理人から建主に伝えてもらっていたが、完成した建物を見る限りは、協定は理解されず、尊重もされず、スルーされたように思えてしまうので、徒労感がひどい。住民としては、新しい建物ができて新しい人がやってくることを拒否しているつもりは全くなく、ご近所になるわけだからお互いにハッピーにやっていきたいと思っていたが、そういう気持ちが萎えてしまった。通年居住している住民と、年に数週間だけ利用する人は、そもそも求める暮らしが全く違うと痛感している。

そこで、1年間事業者側とやりとりし、建物が完成した時点でコミュニティ協定締結者間で話し合ってみた。住民説明会の前段階で事業者を確認しておきたいこととして、以下10項目を挙げる。条例改正の参考にしてもらえたらうれしい。

- 1-計画の規模、容積、収容人数
- 2-建物の用途（別荘か、簡易宿泊かなど）
- 3-上下水（井戸を掘るか、浄化槽の種類など）
- 4-管理の形態（常駐か委託か、ゴミ捨て場を使うかなど）
- 5-除雪・排雪プラン（堆雪場所は十分か、周辺住民の日常に寄り添えるか）
- 6-照明プラン（室内からの漏れ光、動植物への影響、本当に必要な照明なのか）
- 7-緑化・植栽プラン（どの木を残すか、新しく植えるならどんな木か）
- 8-駐車スペース（台数、シャトルバス系の往来があるかどうか）
- 9-使用エネルギー
- 10-CO2排出予定量

町)

景観条例改正に向けて、現在都市建設課で考えていることを共有したい。2021年4月の改正では、まず急いで変更するべきところを盛り込んだ。景観条例は、いきなり知らない建物の開発がスタートすることがないように、事前に住民と話し合い、納得と協力を求めていく条例であり、規制条例ではない。

また協定についてだが、コミュニティ協定はソフト面、景観協定はハード面で強い縛りを持ったものとして作られた。景観協定は作るのが難しいので、住民の皆さんの考えを文章化するというコミュニティ協定が皆さんに選ばれたと思う。なお、協定はあくまでも締結した人のみにかかるもので、締結していない人には守る必要がない。

また、景観条例をもとに話し合いをしていく中で、指針となるものがないことが課題であり、まずはそこを整理していかないと、住民と事業者が話し合いの段階で難しさを感じるだろうというのは、前々からの課題と認識している。第三者を加えて議論するとしても、指針がない限りは有効性に欠ける。そこで、仮に建築ガイドラインという名で作業を進めているが、年度内に調査内容をまとめ、担当者レベルが思っていることがあっているかどうか確認するために必要だ。その後、整理して進めていく。

また、景観条例に基づく説明会では、事業者や管理方法、施設の利用方法や水、省エネなど、景観以外についての質問が出ることが多い。これらへの対応も議論する必要がある。景観条例の特徴で最大の良さである関係住民との話し合いについては、これを最大限に生かしていく必要がある。今進めている建築ガイドラインの事前調査を踏まえ、ガイドラインを策定し、条例における位置付けをする。これは最低基準については定量的に定め、原則事項は定性的に定めるようなガイドラインだ。景観条例は全町にかかり、準都市計画区域は山の麓のあたりに敷かれているが、それ以外の場所には定性的な基準が妥当と考える。そして、ガイドラインづくりには住民との合意形成が必須であり、意見交換を重ねて詰めていきたい。

景観条例だけでは景観以外の項目について判断できない部分があり、同意・不同意についても景観に関する事項を根拠に判断せざるをえない。これも課題である。

次の改正では、事業計画の構想段階で周辺への情報公開を努力規定として設ける。そして、事業者、設計者、関係住民、専門家、行政で行う協議の場の設定。このためにガイドライン策定が必須で、協議の進め方、タイミングなどについて検討していく必要がある。

スケジュールとしては、事前調査の内容について皆さんからの意見を募集し、来年度以降は各地域でまちづくり懇談会のように話し合いをしていく。ニセコの景観が守られつつ、景観を育てていけるか議論し、意見をいただきながら定性的な基準を固めていきたい。

また、町として検討しなくてはいけないのは、景観条例の範囲を超えている意見への対応。総務課、企画環境課などと連携しながら内容を深めていく必要がある。そして、文字で存在している総合計画を可視化する必要性を感じており、ビジョンを策定していくことは重要課題だと考える。

フローに関しては、住民説明会前に協議の場を組み込み、協議の場を通じて内容確認をし、設計を進めていく。このような流れを盛り込む改正を考えている。

研)

3点質問したい。まず、進行中の調査はどのような方法で何を調べているのか。また、準都市計画区域以外は定量的な点で抑えようがないということだろうか。最後に、第三者機関としての専門家チームについて教えて欲しい。

町)

全体の土地利用の調査、現況の開発状況などを調査している。委託業者が全町を走り、実際に目で確認しながら状況確認、写真撮影を行う。町をゾーン分けして、開発状況や建物の建ち並びの状況を調べている。

ガイドライン策定については今の町の作りを考えると、数値で決めていくことが難しい。景観条例の良いところを生かすには、数値規制ではなく定性的に決めるのがいいだろう。準都市計画以外のエリアについては、最低基準だけは数値で決めていいのではないかという声があった。

---

例えば、50m高さの建物は絶対に作らないというような。そもそも事業者がそういうプランを立てる必要がないようにしておく。ニセコ町の最低基準は定めるけれど、あくまでガイドラインに沿って協議して進めていくために、景観条例の改正をしたい。そして、どんな専門家を想定すべきかまだまだ考えきれておらず、組織化のことも考慮しながら、他の町の事例などを踏まえて、ニセコ町にとってベストな方を模索している。

研)

調査内容は土地利用計画という感じなのだろうか。エリアの分類なのだろうか。

町)

調査時に行っている分類イコール、今後決めるゾーニングというわけではない。全町的にこれはないよねという最低ラインを決めた後、地域住民の皆さんとの話し合いをしてから、ある程度のゾーニングを行い、定性的なガイドラインを作っていく。先日の北村先生の講演を踏まえると、ここで決めるのはあくまで大枠から中枠までであり、そこから先は関係住民交えて決めていくことだと思う。

研)

中枠を定めるというのはここを一つのエリアと決めて、そこに対してエリアの関係住民と詰めていくのだろうか。それとも、定量的なものを定めるエリアという意味だろうか。

町)

定性的な基準を定めていくエリアを意味している。それをいくつくらいのエリアに分けるか、今後考えていく。おそらくは10エリア以下程度に分けることになるのではないかな。

研)

今回の調査を元に、来年以降住民と話を詰めていくためのたたき台を作成するという事だろうか。

町)

そうではない。まずは、今後どういう方向性のガイドラインを作るべきか決めるための調査を行っている。各エリアの方と話す中で、その方向性がはまればそのまま進め、調整が必要な場合は臨機応変に対応しながらやっていく。調査結果を踏まえて町としてはこういう指針を作っていくべきではないか、というところまでを今回進める。

研)

4月の改正ではそこまで踏み込まないが、説明会の前段階での協議、そして関係住民らが協議する際に専門家を入れるかどうか、この2点を着地させるということだろうか。

町)

そのためにはガイドラインが必須で、2022年4月以降に協議の場の改正、ガイドライン策定を進める。

---

研)

ガイドラインは来年度いっぱいかけて作成するのだろうか。

町)

1年でできればベストだとは思いますが、議論を進めてきちんとした定性的な基準を作るのは厳しいとも思っている。

研)

ガイドラインができてからでないと、事前協議や専門家の入った関係住民らの話し合いが効果を生まないということだろうか。

町)

ガイドラインができていないと、協議の場という仕組みが生きてこない。

研)

2月をめどにパブコメを募るとのことだが、一点お願いがある。経験上、パブコメを募る時点ではほぼ固まっていることが多く、コメントで寄せられるリクエストなど、かなりの問題でない限り反映しづらい部分があるので、タイミングについて再考できないか。

町)

資料にはパブコメと表記があるが、実際には調査内容について皆さんが考える課題や意見を募集するという意味で、パブコメとは性格が異なる。

研)

先ほどの前提ではガイドラインがないと専門家チームが動けない、議論の焦点が定まらないということだった。その通りだとも思うが、それは今の開発の波は数年間止まらず、開発に関する議論が進まないということでもある。ガイドラインを作ることも含めて、専門家が入るチームと議論を繰り返していくと、より可能性が広がっていくと思う。この辺り、同時に進めていくことも考えてみてはどうだろうか。いくつかのステップがある。ガイドラインはないけれども、まず仮のチーム編成を行って1年2年やってみて、住民の判断を仰ぐ。議論のプロセスを公開し、フィードバックをもらいつつ進めてみるなど。設計、建築業界からある程度評価されている、見識のある専門家がこのチームに入ること、事業者も今まで以上に真摯に取り組むはずだ。この建築家がいるのであれば、精鋭チームで設計しようという具合に影響すると思う。チームに入ってもらった専門家については、例えばニセコに住んでくれるとか、月2回の定例会に出席するなどコミットしてくれる人が理想だ。しかし、難しく考える必要はない。少なくとも仮にやれるということはあるはずだ。具体的に検討して、仮説をたてて、方針を出してもらえたらありがたい。

研)

私は、ガイドラインができるまでの暫定的な仕組みを機能させていくという今の意見に賛成だ。ガイドライン策定によって今の景観条例の解釈をより精緻なものにするということは重要だが、現状の景観条例にある施行規則の文言など、もう少し具体的な議論などは可能だと思う。例えば専門家にはその知見に基づいて地域が求めているものを汲み取って、ガイドラインがなくても住民、事業者、行政の間を狭めていくための助言をもらうだとか、準備段階的に運用しながら同時進行で出来上がっていくガイドラインに沿っていくという形は、大いにアリだと思う。

研)

ガイドラインを策定するにあたって、財産権の問題は最後まで残るだろうし越えられないだろう。しかし、基本精神については第三者である専門家がアドバイスできる部分が大きいと思う。具体的なアドバイス、材質や高さや照明など、この辺りでコントロールという後見が可能だと思う。

町)

綺羅街道はガイドラインがあり、それに基づいて新規の建築や改修にあたる。もし、今述べている専門家たちが参加するとして、その人たちの思考で町が色付けされていったらよくない。相当慎重にやるべきだし、逆にうまく機能できないのではないかな。

研)

ガイドラインがあるからできるという考えも理解できる。だが、専門家チームと暫定的ガイドラインを決めることもできる。綺羅街道のガイドラインを見たが、建築的な視点があるべきだし、商店街という機能そのものをどうしていくかという将来性を加味するべきだと思う。作られた当時に頑張ったものだと思うが、当時と比べると時代は変化したし、今の時代にあった編成があると思う。住民の話し合い、行政との話し合い、背景になる基本精神を遵守する形での運営は可能だと思う。もしも反対意見が多数ということがあれば、その人には去ってもらえばいいわけだし、シンプルな話だ。

研)

一回やってみて、トライアンドエラーで進めていくのはどうか。

町)

大学教授や第三セクター、さまざまなバックグラウンドの専門家が入るチームを運営していかなければならないわけだから、かなり大変だ。職員を増やさなければ、都市建設課の担当が参ってしまう。

研)

学術的知識、経験値のある専門家はもちろん必要なのだが、大切なのは住民と事業者の間で利害がぶつかったり、見解の異なる意見が出たときに議論をファシリテートできる人だ。今現在の景観条例をもとに議論していったら、トライアンドエラーを通じて軌道修正することを経験しておいた方が、正式にガイドラインができた時に財産として生きるのではないかな。

---

研)

例えば10名のチーム編成だとして、うち5名が専門家、調整役5名という配分が機能するのか、または8名、2名なのか、内訳、メンバー編成そのものを何度か試すというトライアンドエラーが必要なのではないか。流動的にやっていくことが大切なのではないか。

研)

そういう意味では、2つのチームがきっと必要になってくると思う。日本の建築界、都市計画の世界ではこの人というような人選は必要だろうし、都市計画の研究者だから建築やデザインについて深く知っているということでもなく、その逆もまた然り。とても新しいことに挑戦しようとしているわけで、日本でこんな事例はまだない。経験者がいない話をしている。大学の研究者も重要だが、権威だけでなく、この意義を理解してチャレンジしてくれる人が必要だし、そういう人は絶対にいる。

町)

まとめておくと、3月の議会ではできる点は改正する。構想、基本設計段階での周辺住民への情報公開など、今の条例に付け加えるだけで対応できるところは改正する。条文を付け加えるだけで対応できるものがあれば、提案してほしい。そうでなくても年に4回議会があるので、そのタイミングで条例をバージョンアップしていくという考え方だ。

研)

そうであれば、条文などの改訂案をまち研から提案したい。また、ガイドラインについてだが、2年待たずとも完璧なものでもなくても、暫定的なものを作って試行していくことを提案したい。そこで経験を積んでいくことは後々出来上がるガイドラインにとっても有効だし、開発案件について現実的な効力となるだろう。何もないから開発を防ぎようがないという事態を危惧しているのだ。暫定的ガイドラインの運用について検討してほしい。

研)

付け足すことでは解決できないような、根本的な問題もある。ガイドラインで解決できないもの、景観条例の枠から離れたもの、財産権に関するもの、仮説を立てつつ今から2年後3年後に解決できるような方策を探る必要がある。

町)

行政として、スタッフは皆本当によく取り組んでいると皆さんに言いたい。今仰ったようなことも、提案いただけたら嬉しい。

町)

曽我の新規計画についてだが、現状でOKというわけでは決していない。隣接している方の要望に対して、事業者がどう対応できるかという話だ。

研)

---

隣接する住民はこの建物が隣にできるのは嫌だといい、事業者は事業計画だから無理だといういつもの展開になりはしないか。

町)

これまでの住民とのやりとりが重要だ。地域住民からの要望に事業者がどう向き合って、今回の計画がどうなっていくかが大切だと思っている。

研)

もしそれが景観条例の枠外のことであったら、都市建設課の立場としては最終的にこうしてくれとは言えないのではないか。

町)

内容によると思う。財産権の話は前提にあるが、本当に必要であれば町長も言うことは言うであろう。隣接住民からの要望を受けて町としてお願いしなければならないところもあるし、それに対する事業者の対応もあるし、現状では判断できない部分もある。事業者が数年前から地域住民に説明していたことに対し、今回上がってきた計画について住民がどう感じているか、それを町がサポートするかという部分だ。

研)

前々から住民が話していたということだが、以前から挨拶があったとは聞いているが説明がなされていたとは理解していない。

町)

隣接者からの要望には、住宅側に高い建物は建てずに極力低く、そして中央には広場を設けて空けるというのがあった。しかし実際には戸建は川側、高層建築は住宅寄りという計画が説明されたので、そこにズレがある。

研)

話し合って結果を待つ間に、手遅れになってしまう可能性があると思う。66号線から見える高い建物のインパクトは計り知れない。役場として言えない部分もあると思うが、定期的な話し合いを促す、まち研がいるよと申し添えるなどのアクションが不可欠だ。

町)

隣接住民からは行政も話し合いに同席してほしいとリクエストがあるので、スケジュールが合う限り同席する。景観条例は規制条例ではないので、私たちとしても歯がゆい部分がある。その中である程度お互いが納得できる地点にどう落とすのか。全員が納得するという終点には行かない中で、局所的に見れない部分が行政としてある。今後どう議論の場を設けて、局所的な部分との折り合いをつけるか、2年ほど前から検討や他の自治体の事例なども調べ、ある程度絞ってこれている。ただし、景観条例だけでやっていい問題なのか、もう少し広い議論ができるように他の条例にも触れるのか、内部でも考えている。個人的には景観条例だけでは限界があると思う。

---

研)

総合計画を踏まえたものの可視化、それを検討し始めているということだろうか。

町)

その通りだ。企画環境、総務などの課とも共有していくべき問題だと、町長、副町長にも伝えている。

研)

2点言わせてほしい。定性的というが、前文にニセコのまちづくりの全てが書かれている。一つ一つの分野については専門家が必要だろうが、前文の意図を理解できる人であれば、そして知見のある人であれば十分通用すると思う。もう一つ、関係住民という定義だ。開発当該地の周囲に問題意識のある人がいなかったらどんな開発計画でも有効になってしまう。例えばまち研のような存在を関係住民に組み込む可能性を考えてもいいのではないか。

町)

まず最初に、私たちは開発を止める前提では考えていない。いい開発をしていこうというスタンスだ。関係住民に問題意識がなかったらという点だが、その場合にも生きてくるような形のガイドライン、景観条例に作り込もうとしている。そのための最低限の枠を作るのに、皆さんからの意見をいただきたい。

研)

制度設計上ではその考えを理解できる。関係人口という考えがあるが、住民説明会の場、住民合意の場で関わることができるようになってほしい。

研)

景観条例に基づく説明会とするならば、先住している人が生活の一部として楽しんできた景観がどこまで守られるかという話だ。後からやってくる人たちは、そこを配慮すべきなのではないか。そう理解して話し合いに望んでほしい。

研)

景観条例が規定する関係住民の範囲が広い。

町)

関係住民の範囲は他の自治体の条例と比べても広いと思う。事業をしたときに一番影響があるであろう範囲というのが関係住民だ。事業者が周知する範囲という意味で設定している。全町的に事業者が周知するのは不可能かと思う。

研)

一番影響を受ける範囲というのが周辺だけかという問題がこのところ続いているように思う。限定する必要はないのではないか。美の基準の真鶴は、全住民を対象にしている。

---

町)

協議の場を設けるとしても、その後の住民説明会は広く公開している。ただし、構想段階では関係住民のみという括りが必要だと思う。真鶴の場合は、美の基準を作った時はみんなが意見を出したが、その後の周知範囲は建設地の8mや16mの範囲だけを対象にしている。看板設置、説明会だけで終わり、その後に住民と事業者が議論する場はない。ニセコ町ではまちづくり基本条例の精神を生かして、今回のガイドラインは地域住民の方たちと話した上で作っていく。みんなで作って行政に任せるのではなく、みんなで作って住民みんなで議論して運用していくのがニセコだと思う。

逆に、近隣住民が事業者と話し合った後で、全く別のところに住んでいる人がその計画に反対するとしたら、それは近隣住民としてはなんなんだ？となる可能性があるだろう。構想段階で広く情報を共有するとか、オープンにするのは難しい。そこはある程度絞ってやっていくべきだと思うが、まだまだ検討中だ。景観計画を持っている他の自治体でも、構想段階で専門家を入れるところでは、構想段階では基本的にオープンにしていなくてほとんどだ。次の設計段階でオープンにすることはある。どの段階でオープンにするか、今後検討していく必要がある。オープンにはしないが、必要な専門家に参加してもらうという形がいいのではないかと考える。