

ニセコ町景観条例に定める開発事業の協議に関する指導審査基準

ニセコ町景観条例に定める開発事業の協議に関する指導審査基準（平成18年訓令第47号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この指導審査基準は、ニセコ町景観条例（平成16年条例第14号。以下「条例」という。）第28条に定める開発事業の協議について、開発事業者に対して必要な指導及び審査を明確な審査を速やかに行い、条例運用の透明性を確保するため、必要な事項を定めるものとする。

（事前意見交換会に関する指導基準）

第2条 条例第28条の2第1項に規定する事前意見交換会に関する指導基準は、次の各号に定めるものとする。

（1） 開発事業者から町に事前相談があったときは、条例第28条に規定する協議が必要な開発を行う可能性があるとして町長が必要と判断したときに、開発事業者に対し事前意見交換会の開催を要請する。

（2） 町長は、事前意見交換会の開催を要請するときは、事前意見交換会等の開催要請通知書（別記第1号様式）により通知するとともに、開発事業者が行う事前意見交換会等への協力依頼書（別記第2号様式）により関係自治会の長等に関係住民等への通知及び回覧等の協力を依頼する。

（3） 町長は、事前意見交換会を依頼するときは、次の点に留意して行うよう指導する。

ア 通知、回覧等は、書面により行うこと。

イ 関係自治会の長等に事業概要を事前に説明し、意見交換会の周知について協力を依頼すること。

ウ 自治会の協力による回覧等で関係住民等への周知が行われる場合は、開発事業者が行う関係住民等への通知及び回覧等を省略することができること。

（事前景観調査の実施に関する指導基準）

第3条 条例第29条第1項及び第2項に規定する事前景観調査の実施に伴う指導基準は、次の各号に定めるものとする。

（1） 事前景観調査の実施が必要な地域である条例第29条第1項に規定する「当該事業の実施により、景観上影響を及ぼすおそれのある地域」は、次の地域とする。

ア 公道及び不特定多数の者が出入りする場所から条例第28条に定める開発事業の全部又は一部を確認できる地域

イ 条例第13条に規定する景観協定を締結した地域

ウ 条例第17条に規定するコミュニティ協定を締結した地域

エ 条例第22条に規定する重要景観等の指定を受けた建築物等が望まれる地域

オ 条例第27条に規定するふるさと眺望点から望まれる地域

(2) 事前景観調査実施前の協議で、開発事業者の開発計画が、規則第24条に規定する審査基準に明らかに合致しないと認められる場合には、開発事業予定敷地や開発内容の変更等の必要な助言を行う。

(3) 事前景観調査報告書として、開発事業者に別表第1に定める図面等の提出を求めることとする。

(建築ガイドラインに関する審査基準)

第4条 町長は、ニセコ町景観条例施行規則（平成16年規則第15号。以下「規則」という。）第24条に規定するニセコ町建築ガイドライン配慮事項チェックリスト（別記第3号様式）の提出を求めるものとする。

(事前景観調査報告書及び建築ガイドラインの審査)

第5条 町長は、事前景観調査報告書及び建築ガイドライン配慮事項チェックリストに基づき、景観上の影響を審査し、その審査の結果、景観上の影響が軽微であると認めた開発行為については、速やかに条例第28条に規定する協議を行うものとする。

(説明会の開催及び資料の公開に関する指導基準)

第6条 条例第30条第1項、第30条の2第1項及び第2項に規定する説明会の開催及び資料の公開（以下「説明会等」という。）に関する指導基準は、次の各号に定めるものとする。

(1) 町長が事前景観調査報告書を審査した後に、必要に応じてニセコ町都市計画審議会（以下「審議会」という。）に意見聴取し、意見聴取後、事前協議に向けた意見書を開発事業者へ送付し、町長は、意見書に対する開発事業者の対応内容を踏まえて、住民説明会等の開催要請通知書（別記第4号様式）により開発事業者へ説明会等を要請するとともに、開発事業者が行う住民説明会等への協力依頼書（別記第5号様式）により関係自治会の長等に協力を依頼すること。ただし、数回にわたり説明会等を行う必要がある場合には、その都度、要請及び依頼を行うこと。

(2) 規則第23条第1項に規定する関係住民等への通知、回覧等を行う開発事業者

に対し、次の点に留意して行うよう町長から指導すること。

ア 通知、回覧等は、書面により行うこと。

イ 関係自治会の長等に事業概要を事前に説明し、説明会等について協力を依頼すること。

ウ 自治会の協力による回覧等で関係住民等への周知が行われる場合は、開発事業者が行う関係住民等への通知、回覧等は省略することができること。

エ 開発事業者から説明会等の通知を受領した後、説明会等について、町のホームページに掲載し、町長が周知に協力すること。

(3) 町長は、規則第23条の2第1項に規定する資料の公開を行う開発事業者に対し、次の点に留意して行うよう指導すること。

ア 関係住民等への通知及び回覧等は、書面により行うこと。

イ 関係自治会の長等に事業概要を事前に説明し、資料の公開について協力を依頼すること。

ウ 自治会の協力による回覧等で関係住民等へ周知が行われる場合は、開発事業者が行う関係住民等への通知、回覧等を省略することができること。

エ 関係住民等以外の住民への公開方法は、開発事業者が指定する場所（ニセコ町内に限る。）での閲覧やホームページ等により行うこと。

(4) 条例第29条第1項の景観上の影響を及ぼす地域に該当せず、事前景観調査を実施しない場合又は景観上の影響が軽微と判断され説明会等を要しない場合にあつては、町長は、関係住民等への配慮依頼書（別記第6号様式）により開発事業者に関係住民等への配慮について依頼するとともに、開発事業者が行う対応への協力依頼書（別記第7号様式）により関係自治会の長等に協力を依頼すること。この場合において、条例第30条及び第30条の2の趣旨に則り、次の点に留意するよう開発事業者に指導するものとする。

ア 規則第20条に定める協議書を提出する前に、開発事業予定敷地に隣接して居住する者に対して事業概要の説明を行うこと、及びその他の関係住民等に対し、事業概要の周知を行うこと。

イ 関係住民等から説明会等の依頼があつた場合には、誠実に対応すること。

(開発事業協議の審査基準)

第7条 条例第31条に基づく開発事業協議の審査に当たっては、関係法令及び規則第24条に定める審査基準のほか、次の各号に留意するものとする。

- (1) 条例第13条に規定する景観協定を締結した地域及び条例第17条に規定するコミュニティ協定を締結した地域にあつては、開発事業の内容が、協定で定める事項に反しないものであるか等を確認し、抵触する場合は改善を助言又は指導すること。
- (2) 条例第22条に規定する重要景観等の指定を受けた建築物等が望まれる地域及び条例第27条に規定するふるさと眺望点から望まれる地域にあつては、これらの眺望を阻害することがないように最大限の配慮がなされることを助言又は指導すること。
- (3) 条例第8条第2項各号に規定する適用区域は、地域の景観を形成する要素として、次の点に留意し、ふさわしい事業規模及び内容となるよう助言又は指導するものとする。

ア 農村景観地域では、これまでに形成されてきた丘陵及び田園景観が当該開発事業により阻害されることがないか特に審査すること。

イ 市街地景観地域では、電線類の地中化等の街並景観形成の取組に配慮し、かつ新たな景観要素としてニセコの街並にふさわしいものであるか特に審査すること。

ウ 自然公園景観地域では、樹木の伐採や土地に対する物理力の行使が最小限に抑えられており、かつ、現状の自然景観が当該開発事業により阻害されることがないかを特に審査すること。

- (4) 鉄道事業者や通信事業者等の公共機関（公益的な事業を営む法人）が、地域の公益上必要な開発事業を行う場合は、町長はその開発事業の目的が達成できるよう配慮するとともに、開発事業者に対して条例の趣旨及び町の景観保全の取組について十分な説明を行い、景観との調和が図られるよう努力すること。

（開発事業の協議に係るその他の基準）

第8条 開発事業に係るその他の基準に関しては、次の各号に定めるものとする。

- (1) 条例第28条に規定する開発事業に関し、隣接して行われる開発事業が、一体性のある開発事業と認められる場合は、一団の開発事業として、これらの開発事業面積を合わせた全体を協議対象とする。一団の開発事業として認められる判断基準は、次に掲げるものとする。

ア 行為主体の同一性（開発事業者（所在が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合、又はその他、個人法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合を含む。）及び土地所有者等が同一人であるもの）

イ 利用目的の一体性（道路や上下水道等の公共施設の共有や区域の間で専用利用等があるもの）

ウ 物理的位置関係（隣接（連続した土地だけでなく、所有権の異なる土地や官地を隔てた土地をいう。）しているもの。ただし、片側2車線以上の道路や河川等の公共施設により隔たれている場合等、明らかに一体的な利用が困難と判断されるものは除く）

エ 時期的関係（建設や造成等の時期が2年以内に行われ、かつ、開発事業が計画的及び連続的に行われるもの）

(2) 条例第29条第3項及び第31条第2項に定める審議会の意見聴取は、次の場合において、行うものとする。ただし、審議会が必要と判断したときは、ニセコ町都市計画審議会条例（平成20年条例第25号）第8条に定める専門部会に意見聴取することができる。

ア 事前意見交換会の結果及び事前景観調査報告書の内容を踏まえて、開発事業が景観上において、町内に広く影響を及ぼすおそれがあると認められる場合

イ 住民説明会において関係住民等の意見が極端に分かれ、又は合意形成ができなかった場合

(3) 事務の標準処理期間は、次に定めるものとする。

ア 町長は、条例第29条第2項に規定する事前景観調査の報告書及び建築ガイドライン配慮事項チェックリストを受理した日から起算して10日以内に開発事業者に対し、第6条第1号の規定に基づき、説明会の開催を依頼又は審議会に意見聴取する旨を通知するものとする。

イ 町長は、数回にわたり説明会を開催する必要がある場合、条例第30条第4項による報告を受けた日から起算して10日以内に開発事業者及び関係自治会の長に対し、説明会の再開催を依頼又は審議会に意見聴取する旨を通知するものとする。

ウ 条例第33条に規定する町長の同意する旨の通知は、条例第28条に基づく開発事業協議があった日から起算して14日以内に通知する。ただし、審議会の意見聴取が必要な案件については審議会開催後、その結果を速やかに開発事業者に通知するものとする。

附 則

この訓令は、公布の日から施行し、令和8年4月1日から適用する。

別表第1（第3条関係）

ア 開発事業の概要を把握できる図面等

図書の種類	内容
事業箇所図（付近見取図）	事業予定地の場所をわかりやすく地図に明記した図面
建築物、工作物の図面 （2 協議が必要な開発事業の(1)～(3)の場合）	概ね200分の1の縮尺による配置図（外構平面図）、平面図、立面図
土地の区画形質変更等の図面 （2 協議が必要な開発事業の(4)の場合）	概ね500分の1の縮尺による外構平面図（土地利用計画図）
その他	建築物、工作物のスケール感をイメージできる写真、イラスト等

イ 開発事業予定敷地の現地写真に開発事業のイメージを投影した図面等

図書の種類	内容
イメージ投影図	概ね8方向から開発事業予定地を撮影した写真に建築物等のイメージを投影する等の必要な加工をした図面。縮尺は任意。
イメージ投影図で使用了した写真を撮影した場所を示す図面	概ね25000分の1の縮尺の地図に撮影した場所を明記した図面