

懇談会の参加者からの質問・意見(峠下・旭・花園地域)

※「回答」は、会場で回答した内容ではなく、町の正式なものとなります。

会場の主な質問・意見	回 答
1 準都市計画区域の指定する目的を踏まえると、花園牧場の区域を含める必要性を感じない。	準都市計画区域は、積極的な市街化を進める都市計画区域の外側ではあるが、将来的に開発が見込まれる、あるいはすでに開発が進んでいる区域の建築物などの規制をすることで、将来の市街地における健全な維持・発展に寄与していくこと目的としています。 準都市計画区域は、自然公園地域や保安林など、他の法令により土地利用を制限する区域、河川などの自然の地形によって土地利用が大きく変わるところなどを境界とし、面的に土地利用をコントロールする範囲を指定することになります。 したがって、花園牧場のみを区域に除くことは準都市計画区域の指定範囲の考え方には馴染まないと考えており、指定する北海道と協議の上、今回提案する範囲として示させていただきました。
2 もっと制限しても良いと感じた。制限をかけすぎること良くないと思うが、木を切る、切土や盛土も制限してはどうか。 全く手の入っていない自然には制限をかけてほしい。	本町における準都市計画区域の指定は、現在の土地の使い方を維持することを基本とし、将来の無秩序な開発が行われないことを目的とするものです。特に今回の拡大にあたり、リゾートの対象エリアを硫黄川の南側(現在の準都市計画区域を概ねの範囲)と考えていることから、大部分はリゾート開発を求めない地域と考えており、硫黄川の北側については、「特定用途制限地域」による宿泊施設の制限により、リゾート投資の拡大を抑えていきたいと考えております。 ご意見にあります制限については、私たちの暮らしや生業に伴う行為(建築や開発など)において支障が生じることも考えていることから、強制力を伴う制限までは考えていません。一方で、現在並行して検討を進めている「景観計画」において、一定規模以上の開発に対して、伐採や造成行為に対する景観上の配慮を求めることとしています。
3 手付かずの自然に人の手が入るのは良くない。花園牧場の風景はずっと変わらないが、周りの風景は変化している。 準都市計画区域の範囲が変わることによって、変化することはあるのか。	町では、リゾートに伴う投資や開発が進むことで、自然環境や生活環境へのマイナスの影響が生じると考えています。特にホテルや旅館などの宿泊施設に関しては、多くの人が集まる場所となるため、環境への負荷が重くなることが考えられます。準都市計画区域を拡大することにより、建物自体のボリュームを抑えたり、リゾートにつながらない土地利用のルールを新たに設定することで、今の環境を大きく変えずに守っていくことを目指しています。

懇談会の参加者からの質問・意見（高砂・比羅夫地域）

※「回答」は、会場で回答した内容ではなく、町の正式なものとなります。

会場の主な質問・意見	回 答
1 準都市計画区域の拡大の指定に係る町議会の関わりは	準都市計画区域は、都市計画法に基づいて倶知安町が区域の案を北海道に申し出て、北海道が指定します。また、町では、準都市計画区域の拡大に合わせて、建築物や工作物の用途を制限する「特定用途制限地域」を定める予定であり、具体的な制限内容は条例で定めるため、町議会の議決が必要となります。
2 建物を建てる際に、戸建ての住宅なども建築基準法上の手続き（確認申請）が必要になるのはいかなものか。	現在、字高砂・字比羅夫地区では、建築基準法第6条第1項4号物件（木造戸建て住宅等）は確認申請不要です（ただし、建築基準法の基準に従う必要があります）。 今回の準都市計画区域の拡大の指定により、新築や10㎡以上の増改築などの建築行為について、確認申請が必要となります。 そのため、申請に伴う手数料（一般的な戸建て住宅で3万円程度）や建築に着手するまでの審査期間（新築戸建て住宅では7日間程度）が新たに発生することになります。 一方で、確認申請の手続きが義務化することにより、建物の構造が基準に合っていることが担保されることから、安全で安心な住環境につながります。
3 「開発されては困るから」というだけで制限するのは住んでいる住民にとっては何のメリットも無い。	字高砂・字比羅夫地区は、スキー場周辺と異なり、住宅地の形成、農地の展開、国道5号沿道では暮らしや産業につながる店舗や工場・事業所が立地しているなど、倶知安町民の暮らしに大きく関わりのある地域です。 スキー場周辺を中心としたリゾート投資・開発が広がり、字高砂・字比羅夫地区においても外国籍名義の土地所有者が増加している状況です。今後、無秩序な開発による自然環境が失われることを懸念しており、また、リゾートの投資拡大が周囲の地価高騰を引き起こして固定資産税や相続税などの負担の増加につながるなど、皆さまの暮らしや生業（なりわい）がしにくい環境になることが想定されます。 そのため、町では、リゾートエリアの範囲を定め（概ね尻別川よりアンヌプリ側）、字高砂・字比羅夫地区、字峠下方面などをリゾートエリアとは区別することを考えております。 また、昨年2月に実施した字高砂・字比羅夫地区の住民・事業者を対象にしたアンケートでは、多くの方が現在の土地の使い方を維持する意向でした。 これらを踏まえ、今の建物の用途を維持しながらも宿泊施設を禁止（住まいと一体的な宿泊施設を除く。）するなど、ここにお住まいの皆さまの暮らしと営む産業を今後も安心して維持できることを第一に、土地の使い方のルール（特定用途制限地域など）を設ける考えです。
4 数年前に大風があった際、住んでいる向かいにあった大きな倉庫の屋根が飛散し、家の庭に覆いかぶさる被害を受けた。今回のルールで倉庫はどうなるのか。	自家用の倉庫については、建築制限の対象にはなりません。 今後、建築基準法の申請が義務化していくことになるため、飛散しやすい構造の建物は無くなっていくものと考えております。 今回の準都市計画区域の指定によって、ご近所などが建築基準法に則った建物となるため、そのような建物が建ち並ぶことによって安心なまちなみが作られていくこととなります。
5 農地法における立地基準（農地区分）はどうなるのか。	これまでと変わりません。 都市計画法により、都市計画区域の用途地域を指定している農地は、第3種農地に該当しますが、準都市計画区域に指定されても農地区分は変わりません。

懇談会の参加者からの質問・意見

※「回答」は、会場で回答した内容ではなく、町の正式なものとなります。

会場の主な質問・意見	回 答
6 今回の制度の提案は、乱開発を防ぐことと景観の保全が目的だと思う。農地は農地法や農振法で保全されているが、原野や山林は開発が可能である。開発によって景観は悪くなるが、果たしてそれが本当に町にとって良いのか、悪いのか。	スキー場周辺の山林などでは、投資活動が活発に行われ、開発が進んでいますが、その主な目的は「ホテルなどの宿泊施設」となります。また、字高砂・字比羅夫地区はリゾートエリアに隣接しているながら、地価がリゾートエリアに比べて低い状況にあることから、投資先・開発の候補地として注目されやすい状況です。 そのため、この地区にお住まいの皆さまの安心した暮らしを維持するためには、現在の土地の使い方に合ったルールを定め、特に、リゾート投資につながる「ホテルなどの宿泊施設」を制限することが必要であると考えております。そうすることで、手付かずの山林の乱開発を抑えること、固定資産税や相続税に影響のある地価の高騰を抑えることにつながると考えております。 また、町では同時に「景観計画」を策定する予定であり、この計画において、山林での伐採のルールなども検討しています。景観保全も合わせた中で、土地の使い方をコントロールしていきたいと考えています。
7 農地は高齢化によって荒れたところが多くなっている。山林であれば簡単に開発できるが、農地であれば非農地化に何年もかかり、その間に雑草によって害虫が発生し、隣の農地にも悪影響を与えてしまうなどの弊害がある。非農地になった土地を開発しやすくすることで、無駄な山林開発も減ると思うので、同時に考えていくべきである。	農地は、荒廃させる前に農業委員会や地域の農業委員に相談いただき、耕作を希望する農業者への売却や賃貸借等の権利設定をお願いしております。 また、農地が広がる地域において、農業以外の施設等の開発が行われる場合には、農業景観との調和に相当の配慮が求められると考えております。
8 この高砂地域に下水道もないのに、制限の話をして困る。下水道の整備をしてからこの話をするべきである。	公共下水道は、倶知安町では都市計画区域の用途地域内を処理区域と定めており、字高砂・字比羅夫地区は区域外となります。町としましては、下水道区域の拡大には膨大な整備費（財政支出）とお住まいの皆さまに相応の負担金をいただくことから、現時点で整備は予定しておりません。トイレの排水や台所などの生活雑排水は、合併処理浄化槽の設置をいただいております。設置費用の一部に補助制度（専用住宅のみ）がありますのでご理解のほどお願いします。 また、住みよい地域づくりのため、町内会など、お住まいの皆さまからの地域づくりにおけるご要望などにつきましては、丁寧に対応していきます。
9 今後、新幹線、高速道路によって流通面が促進されると思うと、工場を禁止している地域が多いように感じる。禁止だけでなく、こういうところだったら良い、といった誘導ができるような規制にしてもらえると。禁止にしまうと、準都市計画区域外の森林を切って…ということにもなりかねない。	工場に関しては、水質や騒音など、周辺環境への影響も大きいことを考えると、国道5号沿道のように同じような土地利用がされている地域に限定していくべきと考えています。住宅地や森林・農地の保全したいところは工場をお控えいただくことが基本であると考えています。