

『景観地区見直し等に関する懇談会』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
合意形成		
1	<p>要望書は私が中心となって作成し、721名の署名をいただき町長と町議会議に提出しました。</p> <p>署名いただいた人も様々な立場があり、倶知安で働いてる方、海外にいて倶知安に不動産を持って人、事業者、開発反対、開発賛成、いろんな人の意見、いろんな考え方の人たちがおりますが、統一した意見としては今までのプロセスについてかなり心配しています。</p> <p>そのため、改めてお願いしたいのが、今の開発のペースがどんどん速くなっているなか、今回しっかりとルールにさせていただくためにはもう少し時間をかけて、いろんな人の意見を聞いていただいて、今の案をよりよくブラッシュアップしていただければと思います。</p> <p>例えば役場から関係者に声を掛けていただいて、この辺の開発を手がけるプロジェクトマネジメント会社なら5社ぐらい、設計事務所は主に札幌になります。8社ぐらい、コンドミニウムの貸し出しを行う管理会社は10社ぐらいなので、そんなに多くの人と話さなくても構わない意見はいただければと思います。</p>	<p>これまで、景観地区のルールの見直しに関しては、景観審議会委員やリゾートエリアに関わりの深い団体等の推薦による7名で構成する景観地区検討部会で議論を重ねて検討を進めてまいりました。</p> <p>ルールを見直す項目も多岐にわたり複雑化していることから、検討経過等については町ホームページに掲載し、情報公開に努めているところです。一方で、ご指摘のとおり関係する皆さまへの検討内容に関する共有が不十分であることから、今回の懇談会もその一環として実施したものであり、一人でも多くの方にルール見直しの目的とその内容を知っていただき、ご意見等をいただいで必要に応じて今後の検討への反映に生かして参ります。</p> <p>今後の進め方につきましては、本懇談会の意見や、地域の方からいただいた要望書を踏まえた見直し等の検討を行い、改めて検討部会を開催し、ルール案について調整を図る予定です。</p> <p>また、広く町民の意見を聞く観点から、改めて意見交換の機会を検討しており、町民全体を対象とした丁寧な周知と意見交換の機会を図りたいと考えております。</p> <p>その上で、パブリックコメントを実施し、再度調整を図った上で、施行に向けた説明会の開催、法定手続きへと進めていく予定です。</p>
2	<p>ビジネスや地域の方々との協議の今後のプロセスについて教えてください。フィードバック等のご対応は今後どうお考えでしょうか？</p>	同上
3	<p>これまでよりも厳しくなる土地の所有者さんなどに対しては十分な告知・周知、理解は得られていますでしょうか。</p>	<p>約2年にわたり検討部会を開催してリゾートエリアに関するルールを見直しを検討して参りました。その経過については町HPに掲載するとともに、町広報紙折り込みによる「景観だより」による定期報告等を行うなど、可能な限り発信しております。また、この見直しに合わせ、リゾートエリアの外側にあたる地域(字高砂・字比羅夫・字峠下など)に対しても投資的土地利用の動きが見られることから、準都市計画区域を拡大し、主に建築物の用途の制限により、リゾートの無秩序な拡大を適正にコントロールしていく予定であり、これまで対象地域にお住まいの方、事業を営む方を対象にアンケートの実施、懇談会を実施しております。</p> <p>ご指摘の土地や家屋の所有者への周知・理解については直接的には行っていない状況です。今後実施予定のパブリックコメントの際には、関係する全地権者に可能な限りお知らせできるよう検討してまいります。</p>
制限によるデメリットについて		
4	<p>今回の規制強化に関しては土地の所有者にとってみればデメリットが大きい部分が多々あると思っております。資産価値の下落にも繋がって行くなど単純にこれを推進していくことの合意形成は難しいのではないかと考えています。デメリットだけではなく、逆にオーナーの利益になるようなことも考えておられるのでしょうか。</p>	<p>制限によるデメリットについては、現景観地区ではリゾートエリアとして引き続き宿泊施設は可能な状況であり、保全型エリアについて大規模な集客施設はできないものの、自然環境と調和した質の高い滞在空間を形成することにより資産価値が保たれるのではないかと考えています。また、準都市計画区域を拡大する地域については、宿泊施設を原則禁止とする内容としていますが、目的は、リゾートエリアから大きく離れており、現在の住まいや農業をはじめとした産業を維持することを基本に据えております。したがって、そのような地域の暮らし・産業に根ざした長期的な視点に立った土地利用を図っていただくことが将来の本町の地域づくりに利益をもたらすことになるので、ご理解ください。</p>
5	<p>厳しすぎるルールによって今後の投資の減退を招き、地元の管理運営会社の集客力も低下し、エリア全体の顧客が他のリゾート地に流れていく、そういう懸念に対してはどのような見解でしょうか。</p>	<p>現在のニセコひらふ地区の宿泊施設のベッド数は1万程度であり、観光地マスタープランで示している上限の目安が1.8万であることから、現在建設中の施設の状況やスキー場周辺の遊休地の今後の土地利用の見込みを踏まえると頭打ちに近づいている状況と言えます。</p> <p>今後も続く開発需要に対しては、持続可能なリゾートの観点から当エリアのブランド価値を高めることにシフトチェンジし、宿泊施設のベッド数の稼働率を高い状態に維持しつづける戦略、つまりは、宿泊施設の“量”からサービスコンテンツの“質”へ転換を図ることにより、持続可能なリゾート地になるものと考えています。</p>
6	<p>持続可能という観点から少し考えたときに、観光地マスタープランを作るときに都市計画マスタープランもベースとなっているとおっしゃっていましたが、倶知安町のプランだと、町の人口は大して増える予定はないと見受けられました。その上で、今回準都市計画区域をかなり大幅に広げて保全地区を増やすと思っておりますが、人口の増減の分布図を見ると、少子高齢化の影響なのか中心が減って郊外が上がるのがデータとして示されておりました。保全地区を増やすことは、既存道路でないところは接道してない土地として“死に土地”が大量に出くると思っています。</p> <p>1点目として、そういった死に土地になったところの救済措置はあるのか。</p> <p>2点目として、おそらく郊外にこれから住もうとする人は、働き世代になるとしており、高齢者がわざわざ郊外の雪深いところでこれから住もうと思う人はいないと思います。経済活動をする人が郊外に住んでくれる可能性を減らしてしまい、なおさら人口の増加を妨げるものにならないかなという懸念があります。</p>	<p>倶知安町のまちづくり(都市計画)において「どこに住んでもらいたいのか」を考えると、市街地であり都市計画区域となります。なぜなら都市計画区域に街なみを形成する用途地域というものを定め、さらに都市計画施設という道路・下水道・公園などのインフラを計画的に整備しているからです。</p> <p>準都市計画区域を広げる目的は、難しい表現ですが「土地利用の整序」と言います。この「土地利用の整序」は簡単に言うと「無秩序な乱開発の抑制」となります。また、準都市計画区域を広げることによって「接道義務」が新たに発生します。</p> <p>今回拡大する準都市計画区域においては、リゾートに伴う投資的な土地利用が外側の方ににじみ出てきている様子が見られることから、そこに住まわれている方の環境が大きく変わる可能性があります。都市計画の制度を入れるとき、乱開発が起こってから何かを規制するのは手遅れとなります。そのようなことが起きないように予め土地利用をコントロールすることが大切となります。今回準都市計画区域を拡大しようとしている地域はまさにそのようにしていきたい場所となります。</p> <p>道路がないところは今後、接道義務のため、建物が建てられなくなりますが、そのような場所は、周りが森になっているような未開の地であることが一般的だと思います。そのため、どのようにその場所へアクセスするか、例えば開発行為の許可を取ってしっかりとインフラを整えてもらう、あるいは開発行為が不要な面積であっても建築基準法に基づく道路指定を取って整備してもらう必要があります。その理由は救急・消防がその場所にたどり着ける必要があり、簡単には行けないところに建物がどんどん増えていってしまうような地域ならば、しっかりと道路を作ることを義務付ける地域にするべきという考えとなります。都市計画区域に限らずどこに住むかは個人の権利として認められるので、山奥に住むことも良いのですが、今後土地利用が活発になりそうな準都市計画区域を拡大する地域においては、有事の際に対応できるように最低限のルールとして接道というのは大切なことと考えています。</p>
今回の規制の目的		
7	<p>今回の規制の取り組みの主目的を明確にしておいた方がいいのではないかと思います。総量規制の観点なのか景観規制なのか、私の捉え方としては総量規制と思っています。総量規制であった場合、規制によるマイナスの影響が発生すると思っておりますが、そういった影響への事前に対策は何か考えておられるのか。国内の事例で、総量規制が行われて駆け込み需要でホテルの建設ラッシュとかが発生した場所がありますが、そこで起こったことは建設・増築が一度に行われ、結果、ホテルの需給バランスが崩壊して宿泊単価など、大幅に低下した事例もあるように認識しています。そうすると赤字のホテルが増えて、更新投資ができなくなったり外部資本へのたたき売りなどが発生することも考えられますので、こういった可能性に対して対策をどのように考えておられますか。</p>	<p>今回の見直しの検討は観光地マスタープランで示しているスプロール抑制への対応が課題として、総量規制が主軸と考えております。それに合わせてローワービレッジ地区の混雑化や自然環境との調和といった景観上の課題についても検討しております。</p> <p>制限強化に伴う駆け込みの開発・建築について、ご指摘の懸念事項への対策は現時点では図っておりません。ルールの改正時期がいつになるのかが大きなポイントになってきますが、事前相談等において新ルール案を踏まえた開発・建築を促すよう指導・助言をしているところです。</p>

『景観地区見直し等に関する懇談会』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
キャパシティ		
8	<p>私が今回の見直しについては賛成で、開発を抑えることはとても重要なことだと思うので、その辺はもうぜひ実現していただきたい。</p> <p>それは大前提なのですが、この資料に書かれてるものに対して不満があるわけではなく、ここに書かれていないことについて不安があります。例えばセンタービレッジ地区と花園ビレッジ地区に対して、これまでのルールの内容にほとんど変わりがありません。</p> <p>リフトの近い地域が先に開発されるので、ベッド数では間違いなくこの中心的なところが先に作り上がります。そのため、本当に今のルールで充分なのかという心配があります。</p> <p>リフトから離れてところの高さ制限を抑えるとか、そういう検討ももちろん大事ですが、ニセコアンヌプリという山はそれほど大きい山ではないので、今ニセコひらふ地区のシミュレーションでは1万8000人、花園ビレッジ地区の計画では1万5000人くらい、2つの地区を合わせると3万3000人のベッド数ができあがった時に、倶知安町民1万5000人に対応できるのかという心配もあります。</p> <p>そう言う意味でもう一度そのシミュレーションの数字を確認していただきたいです。</p> <p>大きく3つ心配してることがあり、今の観光地マスタープランの中に駐車場と渋滞、それから山のキャパシティ(山の混雑)が検討されていなくて、とても心配です。</p> <p>大きな町と違って、このエリアは大きな幹線道路が一本しかなくほとんど交通量が増えて、これまで以上の渋滞になることが誰でも想像できると思います。今回の案を見て気になったのは、38ページのシミュレーションで、ローワービレッジ地区では今のルールのままでは6,100ベッドが増えると試算していますが、新しい案では、4,067ベッドになるだろうという結果になっています。ローワービレッジ地区はもう一層分の高さ緩和を検討しているの、その分の数字が増えるのではないかと思います。</p>	<p>今回のルール見直しでは観光地マスタープランに基づいて、「質の高い開発の誘導」に対する検討として、開発のスプロール化や自然環境の保全への対応を軸としつつ、混雑化の課題の大きいローワービレッジ地区の対応、そしてエリア全体の景観形成の見直しについて検討しております。</p> <p>リゾートエリアの開発ボリュームの適正量としてのキャパシティについては、観光地マスタープランでは1時間あたりのリフト輸送量を基にニセコひらふ地区の目安として18,000を掲げております。これは、本懇談会資料P9にあるとおり、ウイスラーやブリッケンリッジでも同様のリフト輸送量を基にしているため、妥当性があると認識しています。これまでの検討部会では、「キャパシティの数字を超えてはいけない」ではなく、「リゾートの質を大きく損なう危険性がある」として、開発ボリュームを抑える目安と捉えることを共有し、スプロール抑制の手法を基本に今回のルール案を示しております。</p> <p>ご指摘のセンタービレッジ地区などのスキー場周辺における建築物の高密度化への懸念につきましては、おっしゃる通りと思います。センタービレッジ地区については、土地所有者、建物所有者が様々おり、きめ細かくコントロールするには現行の都市計画の制度だけでは困難と考えておりますので、今後リゾートプランニングを意識した検討を深めて参りたいと考えております。</p> <p>ローワービレッジ地区に関しましては、高さに関して様々なご意見をいただいておりますので、慎重に検討した上で改めてお示ししたいと考えております。</p>
9	<p>エコサインという会社がウイスラーなどの世界中のリゾート計画を作っており、実はこの30年間、ニセコにおいても各リゾートに関わっています。1990年代頃より東急、花園、ニセコビレッジ、モイワなど...そのため現地状況もよくわかっています。東京に事務所があり、日本人のスタッフもいます。カナダにいる社長とも電話で話しましたが「この山なら(このぐらいのエリアなら)何人まで」「このリフトキャパシティは何人まで」「将来新しいルートをつけたらどこまで、何ができる」など、そういうリゾートシミュレーションができます。それをするのに4~5ヶ月で約1500万円くらいという話だった。素人の僕が思ったのは倶知安町、ニセコ町、各リゾート5社で割ると大した高くないという印象です。大きい地図を作って、各リゾートベースに理想の数字を書くことによって我々一般住民でも「このニセコエリアだったらどこまで何人」「これを超えたらちょっとまずいんだ」といったイメージしやすいシミュレーションができるようです。世界の成功したところ失敗したところも多々あると思うので、そういう経験をぜひ倶知安町も利用していただければ非常に良いことだと思うので、ぜひそれも含めて検討していただければと思います。</p>	<p>リゾートの受け入れ人数(キャパシティ)を基にした「宿泊施設のベッド数の上限」を明確に示すことは、スキー場を利用せずに泊まりに来る方など、スキー場利用者と宿泊者が必ずしも相関関係にならないため、困難ではないかと考えています。</p> <p>したがって、宿泊施設に対して何らかの根拠を持って上限(キャパシティ)を明確に示しても、それがこのエリアの本当の意味でのリゾート地としてのあるべき姿の答えとはならないと考えており、このことはこれまでの検討部会でも確認しながら議論してきたところです。</p> <p>今回、観光地マスタープランで示した18,000というベッド数上限の妥当性について意見をいただいておりますが、これはあくまでも「目安」としてしております。また、目安ではありますウイスラーやブリッケンリッジなどの海外のスノーリゾートの事例を参考にリフトの稼働状況から求めており、決して根拠、妥当性の無い数字ではないと認識しています。</p> <p>今回、新ルールを想定したベッド数のシミュレーションをしたところ18,000を超えましたが、大事なことは、「18,000という数字がどうなのか」よりも、「今後宿泊施設を抑えていくことをしなければ供給過剰となり、リゾート全体の質を損なうことになる」ことをリゾート地に関わる方々で共有することであり、それを踏まえた土地利用のコントロールを設定することだと考えております。これ以上の大規模な開発の広がりを許容しないようにしていくことを理解していただき、スプロール抑制へ舵を切るタイミングに来ていることを理解してもらうための18,000ベッドであることをご理解ください。</p>
10	<p>山のキャパシティについて私もとても心配しています。</p> <p>このニセコが有名になったのがスキー場なので、リゾートがこれ以上混み合ってくれば、ニセコブランドに対して深い傷がつかうかもしれません。ここに住み、自分の子供たちがここで生まれて育ってきていますが、今後30年後、彼女たちもここで仕事できるようにちゃんと良い環境を作りたいと考えています。</p> <p>例えばリフトではなく、ゲレンデのキャパシティの計算については、昨日も話がありましたが、リゾートプランニングを専門としている会社として例えばカナダのエコサインという会社があり、一般的なまちづくりの研究者と違い、世界中のスキーリゾートのプランニングをしているので、彼らが世界中で見た成功例と失敗例を見て、彼らの力を貸していただいて、そのようなシミュレーションを行い、それをベースに高さ制限などを決めていくと良いと思います。彼らの話では4,5ヶ月くらいあれば計算ができると聞いています。</p> <p>そうすることで、例えばセンタービレッジ地区の高さ制限を6階建てから5階建てにすべき、など、数字的なことを示すことでその土地の所有者に説明しやすいと思います。「これ以上スキー客が来たら、スキー場がパンク状態になり、将来良くないので、こういうふうに対応します」という役場からの対応であれば、良いと思います。その辺について、彼らとの付き合いも含めて検討していただければと思う。</p>	同上
11	<p>コロナ禍前の2019年にスキー場を滑っていて危険な思いをたくさんしました。スキー場のキャパシティで現在1万ベッドですが、単純にリフト数は山にもよりますが、海外のリフト数とスキー場のキャパシティは違うと思います。グラン・ヒラフスキー場に関してはエリアの中のリフト数がとても多いと思います。そのため、リフト輸送量から単純に計算するのは違うのではないかと思います。実際周りのお母さん方に聞くと、スキー場での事故がたくさんありました。2019年には私の周りでも3人くらい子供が衝突事故で怪我をしました。安全な気持ちではいられなかったため、そのようなスキー場の状況もしっかり把握して決めていただきたいと思っています。</p>	<p>安全なサービスの提供はリゾート地としての根幹の部分だと思います。</p> <p>スキー場の混雑化や危険性については、サービス提供側での対応・コントロールの仕方で大きく変わってくるものと考えておりますので、宿泊施設の増加との関係は完全に一致するとは言えないと考えています。しかしながら、宿泊施設が増加すればスキー場に遊びに来る方が増える可能性は多いにあることから、全く度外視するわけにもいきません。</p> <p>そのため、特にスキー場から離れたエリアにおける宿泊施設の増加を抑えることが肝要であり、安全で持続可能なリゾートとする上でも、現在の検討内容を進めてまいりたいと考えています。</p>

『景観地区見直し等に関する懇談会』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
12	スキー・スノーボードが好きで20年前に移住してきました。今の爆発的なこのエリアの気持ちは先輩たちも含めた僕ら“滑り手”が作り上げてきた結果だと思っています。観光客は僕らがここで楽しんでいるから、ここが楽しいところだから、その技を見聞かしてここにきます。一番大切なのは雪、そして僕たちが愛するこのスポーツをストレスなく楽しめる環境だと思っています。どうすれば住民や観光客がストレスなくスキー・スノーボードを楽しめる環境を守れるかを考えるべきです。混みすぎたスキー場に魅力がありますか。毎日渋滞する町に魅力はありますか。遠方からスキー場に来て、駐車場探しに1時間かかっていますか。ベッド数のキャパシティだけで判断するのは間違っていると思います。名前だけの「スキーの町 倶知安」を本当にふさわしいものにしてください。	現在はコロナ禍ではありますが、近年のインバウンドのお客様がニセコエリアにたくさん遊びに来て滞在いただいているこの環境は、100年以上のスキーの歴史によって培われてきたものであり、その間、インフラを整え、多くの方がその魅力を発信いただき発展してきました。また、この山に魅力を感じ、技術を磨き、そして心から楽しむ“滑り手”の皆さまがいてこそこのスノーリゾートでもあると思います。ご指摘の「ストレスなく楽しめる環境づくり」は魅力あるリゾートにつながるものと思いますが、そのためには、スキー場に来ていただくお客様の人数をコントロールするという考えになるものと思います。これは、スキー場運営そのものに関わるものとなることから、観光地マスタープランのあり方等に関わってくるものと思います。今回のルール見直しは、旺盛なリゾート開発により、スキー場から離れた地域にも開発が広がることへの対応を主軸としております。このルールによってご指摘のスキー場利用者の飽和への対策にもつながるものと考えております。
スプロール抑制		
13	反対意見が上がっていないので少し言いにくいのですが、保全地区の特定用途制限で宿泊施設の床面積1,000㎡までに制限するというところで、先ほど話した「良い景観は何なんだろう」ということに繋がるのですが、果たして1,000㎡以下の建物が何十件も並んだときに、果たして今の自然が本当にきちんと守れるんだろうかと思っています。高さ制限も含めて考える必要があるかと思いますが、そもそも1,000㎡が果たしてそれに寄与するのかというところがあります。例えば先ほども説明に出ていた森林法で言えば、別荘地を建てる場合と宿泊施設を建てる場合、またレジャー施設を建てる場合それぞれによってルールが違っていたりして、一律建物の大きさを1,000㎡以下にするのではなく、例えば戸建てのベースを建てる場合はこの規模、ということで、森林を守る自然景観を守るという観点でルール作りをした方が目的に合致すると思います。一方で、インフラへの負荷の問題があることも承知しており、行政として供給する義務があるのかわかりませんが、今水道設備がないところは自前で水を供給したり、下水がないところは自分で浄化槽を設置して河川などに放流するなどしていますが、もし井戸を掘る、あるいは河川に放流することがインフラとしての町で問題が出るのであれば、それを建物の棟数やボリュームで制限するよりもむしろ水を保全する仕組みを作る、放流する水の水質基準を厳しくするなど、そういったところでもカバーできるのではと思います。	2,300haある広大な景観地区で大きな規模の宿泊施設が建てられ続けていった先に、果たしてその供給がリゾートのサービス提供側（例えばスキー場など）に良い影響を与え得るのか、という視点が重要と考えています。そのため、スキー場から離れたエリアについては、スプロール抑制及び自然環境の保全を目的として、宿泊施設の床面積の制限を提案しております。また、景観地区部会では、床面積1,000㎡を超えるホテルの実例をもとに制限内容への意見が出ており、自然と調和した低密度なホテルであり周囲の自然景観とも調和した施設であるため、このホテルを参考としたルールが可能かについても議論しました。経過としましては、条件を限定した中での特例なども検討しているところですが、スキー場から離れた保全エリアと考えているところでは、比較的開発しやすい環境にあり、現状のルールでは定めた上限まで使い切る開発が見受けられるなど、予期せぬ大規模な開発が今後も起こることが大いに想定されることから、最小限のボリュームによる床面積の制限とすることが重要と考えています。なお、「かえって建物が林立する」という意見もございますが、保全的な地域においては、森林法の開発行為（別荘型）の考えを基本として、最低敷地面積の引き上げ、開発行為に関する制限条例の活用を視野に可能な限り自然の地形を生かした造成、敷地内に緑を多く残していただくなど、全体的にボリュームを抑えて自然と共存した質の高い滞在空間を実現していただく方向に持っていきたいと考えております。
14	資料の中で維持型・保全型の床面積の上限を設定するというところで、弊社とかでもインターナショナルオペレーターみたいなところとかとお話したりする中だと、例えばラグジュアリーな施設だとその最低要件の面積が10,000㎡以上などになることが多いと思います。抑制して逆に小ぶりなもので展開が図られていくと量から質への転換という流れと逆行みたいにならないかなという懸念をしています。	同上
交通対策（駐車場・渋滞）		
15	コロナ禍前の3年前の年末年始、ニセコひらふ地区では1時間ぐらいの渋滞になっていました。個人的意見では駐車場を必ず設定してもらわなければなりません。北米のリゾートで谷の地形が狭いところでは、山側に駐車場を設けず離れたところに大きな駐車場を用意してシャトルバスで輸送するようにしています。このエリアにおいても一つの手法だと思います。	スイスのツェルマツなど海外のリゾート地では環境対策や交通渋滞への対応、回遊性の向上などを目的としてエリア内に自家用車を入れない仕組みが取られているところがあります。観光地マスタープランでは、将来のニセコひらふエリアの全体方針では、「ひらふエリアのバウンダリーにパーク＆ライドが望まれる」「将来的なエリア外駐車場と接続交通の整備を順次行うことを想定する」としており、今後の社会情勢等の変化等を踏まえて、継続して検討することとしております。
16	倶知安の離れに駐車場を提供し、シャトルを提供し、ひらふに車が集中しないようにするような体制はありますか。町としての体制を考えている案件はございますか。	同上
17	ローワービレッジやセンタービレッジの駐車場に関しては大きな問題とっており、それとは別に今、倶知安には新幹線の開業などの交通機関の整備が進んでいるなか、どこまで車で来られる方を前提とした観光客を呼ぶ計画でいくのだろうか。ここは、雪があつてこそそのリゾートなので、地球温暖化の問題を考えると、ある程度車の利用を制限させてリゾートエリアの外に車を置いて、もしくは来ていただく方には公共交通機関を使ってリゾートエリアの中に入ってもらう、中に入ったならその中でシャトルバスで移動できるようにする。	同上
18	センタービレッジ地区における駐車場について、今回のルールの中には何も書かれていないので、それがとても心配で、ひらふ坂沿いの大きめのホテルでは駐車場が全然足りていないところがあります。今後の建物について、例えば1棟40戸のコンドミニアムに対して7割が良いのか5割が良いのかわかりませんが、そういった割合を決めて、計画の中で確認申請の中で審査していただく。例えばある建物に対して30台のスペースが必要となった時に地下に駐車場を設けなければ確保できない場合、デベロッパーがそこまでお金をかけたくなければ、部屋数を減らしてもらい、階数を落としてもらうよう求める形にはどうか。デベロッパーとしても、売り上げを考えると、階高を稼げられれば売り上げが上がるので、その分のインセンティブを駐車場に投資してもらう仕組みを作れないか。最低限の工事コストしか考えないので、強制力を持たせるべきである。建物のボリュームと駐車台数をリンクさせる方法を考えてほしいです。	駐車場の台数に強制力を持たせるには現在の法律（建築基準法や都市計画法など）ではできないと認識しています。一方で、ご意見にあるような街なみをつくっていくことが理想であると思いますので、どのように実効性を持たせていくか、ということが課題になります。課題の検討にあたっては、従業員向けのバス運行や宿泊客への公共交通利用の誘導などのソフト面なども柔軟に検討し、整理していくことが肝要ではないかと考えています。
19	第1駐車場の質問です。再整備後の一般客用の駐車台数はどのくらい増える予定ですか。	第1駐車場の再整備については、狭隘化に伴う安全対策を第1に考えております。さらに、スキー場とニセコひらふ地区の街区を繋ぐ結節点であり、ニセコひらふ地区の扇の要として、国際的競争力を強化するためのまちづくりの拠点になるものと考えています。一方で、ニセコひらふ地区では車両流入増による交通障害の発生が課題にもなってきました。以上のように、狭隘化対応、拠点整備、交通対策といった複雑に絡んだ課題があることから、再整備においては、民間の活力や知見を導入しながら、ニセコひらふ地区内の他の土地や駐車場の活用も検討しつつ、スキー場利用者が利用する現状の台数を下回ることなく、かつ交通障害にも配慮した整備を検討しております。また、運用においても、現状の利用が観光客のみならず従業員の利用も見られることから、ゲスト優先の運用への移行を

『景観地区見直し等に関する懇談会』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
山全体のプランニング		
20	利用者目線で考えると倶知安だけでなく一つの山がニセコリゾートという感覚である。倶知安だけのプランではなくニセコ全体のプランニングが必要だと思います。とりあえずは倶知安町でのルールとなりますが、その後は他のエリアはどのようにプランニングがなされるのでしょうか。	ニセコというブランドにおいては、倶知安町だけではなく、ニセコ町や蘭越町といった自治体関係なしにエリアとして捉えるべきところではあります。一方で、それぞれのスキー場の運営や土地利用に関しては、個別の事業者やその地域の自治体の考え方により調整しているのが実情です。 ご意見のとおり、一体的に検討していくことが大切ではありますが、それぞれの自治体のリゾートに対する考え方もあることから、自治体間の調整は現状としては困難な状況でもあります。しかしながら、様々な連携する協議会等があることから、本町で現在取り組んでいることなどの情報と課題の共有を図ることが必要と考えています。
リゾートプランナーの活用		
21	倶知安・ニセコは国際的なリゾートになっており、どのような情報をもとにプランニングをしていくのか、専門会社に依頼すべきではと思っています。私が知っているマウンテンリゾートのプランニングをしている会社は2つあり、カナダのエコサインという会社、SEグループの会社である。そのような会社に相談したことはありますか。他の人の声も聞く必要があると思っていますが世界中のリゾート開発の経験とすると相談するなど、ルールを成立するためにはそういう深い知識は必要だと思います。	令和元年度の観光地マスタープランの策定の際には、観光を専門とする公益財団法人日本交通公社に委託しておりますが、まちづくりに関する箇所については、公益財団法人日本交通公社より都市計画家協会所属の都市計画の専門コンサルタントに再委託を行っており、観光視点のみならずタウンプランニングの視点も持って策定を行っております。
22	国際リゾートを実際に手がけたことがあるような専門家みたいな方たちが今回の検討に参加したことがあるかどうかという話があったと思いますが、その回答として、金銭的とかスケジュール的な問題でそれができないということなのか、もしくは皆さんでこの検討部会の方々もそうなんですけど、いろんな業者のスペシャリストがいるなかで議論を交わして調査されているので特にそういう専門家は必要ないというような判断だったのか。そのあたりを聞きそびれてしまったが、個人的にはこういうことを決めるにあたって、民間・自治体だけではなく、国際リゾートとしてあり続けるのであれば、実際に国際リゾート地として成功している場所を手がけた専門家に話を聞くなり、参加してもらったり、何か繋がり持たないと、ここに参加しない人たちが普通に疑問を持ってしまうと思う。要望として、何かしら専門家とコンタクトができるのであれば、少しでも話を早めに聞いておいた方がいいのかなという意見です。	同上
23	持続可能な観光のために開発のコントロールが必要ということですが、部会の中でも委員から再三意見が出されている商業施設。現在ニセコエリアで進められている宿泊施設の開発は投資回収する非常に合理的な仕組みになっていて、今のやり方から考えるとなかなか商業施設を作ろうというのが投資家としてもなりにくいと思うところがあります。部会の中でお話されていたと思いますが、それをどのように商業施設に誘導しようかというのを法律の観点から見たときには難しいというのはあるでしょうが、やはり持続可能な観光都市を作ろうとしたときに「泊まりに来たけどホテルばかりで食べるところ、遊ぶところがない」というのはリゾート地としては大きな問題になるので、先ほどからお話に出ているリゾートのプランナーの力も必要になるかもしれませんが、リゾート地としてどのような方向に開発コントロールすべきなのかというような観点、今は建物の規模しかフォーカスされていないように思いますが、ぜひそういうところを大きな視点で、ルール作りをしていただきたい。	リゾート地における店舗・飲食店等の商業機能は重要な要素であり、検討部会でも多くの意見をいただきましたが、どのようにして商業施設を配置していけるかは都市計画などの強制力のある手法による対応は非常に難しいところです。仮に強制力を持たせて、この場所にお店を置かなければならないというルールができたとしても、自発的、能動的な経済活動で建たない限り、破綻が見えてきます。 したがって、様々なリゾートの関係者からこのリゾート地に商業施設を誘導していくための知恵を集め、来てくれるお客さんに喜んでもらえるプランニング、このエリアの雰囲気はどう高めていくかを考えていくことが重要ではないかと思えます。今回のルール見直し後には、センタービレッジを中心としたエリアでの商業施設を誘導していく手法について検討していくことが考えられます。
24	オーバーツーリズムに対するキャパシティコントロールの誘導が強く感じられますが、そこはパブリックスペース及び駐車場、バスなどの交通機関の充実により大きく解決できる部分もあり、景観側からの一方的な厳しいルールの網掛けだけでなく、観光戦略と絡めてエリアの継続的な魅力と現在の課題解決を合わせながら進めてもらいたいです。	スキー場から離れた緑豊かな地域でのリゾート目的の投資・開発が堅調にある中で、観光地マスタープランに基づいたスプロール抑制という観点で土地利用ルールの明確化を進めていくべきであると考えております。一方で、スキー場周辺の賑わいを維持するエリアにおいては、現状のルールを概ね維持する方向としており、「保全」と「拠点」というメリハリをつけた土地利用の案をお示しております。 また、ご指摘の点については、スキー場周辺の賑わいにつながる魅力ある街なみづくりとして重要であると考えており、今回のような都市計画の手法とは別に、具体的リゾートプランニングを意識した検討を深めて参りたいと考えています。
ローワービレッジ		
25	ニセコひらふ地区の良いところは、観光客がストリートを歩くのが好きなので、歩くことで、街も華やかになり、そうなるより多くの人々が外に出たくなると思います。どういうリゾートを求めているのか、と言っていたが、そのようなビジョンを持って初めてローワーヒラフの開発の規制の検討ができるのではと思っています。そういうことについて検討部会の中でビジョンみたいなのは持たれているのか、というのが疑問	ローワービレッジは、敷地・道路が狭く建物が密集し、近年ではマンション型のコンドミニアムが見られるなど、特に冬期間では交通安全上の課題が多い地域となっております。 これまでの検討部会では、このままのルールでは密集した都会の住宅街のようなイメージとなりうるものであり、リゾート地としての魅力が大きく損なわれる可能性があることから“ゆとりと質の高い滞在空間の構築”をテーマとし、そのための手法として、最低敷地面積の設定、建物内での駐車スペースの確保、計画的な緑の配置による落ち着いた空間の創出など、リゾート地としての魅力形成につながるルールを検討しております。
26	ローワービレッジの高さの改定について、車を入れるスペースを作ることによって少し建物を高くするという案に関しても、ペンシルハウスみたいな高く細長い家になってしまう恐れがあるのかどうか。見た目として「実際のどのぐらいのものかというイメージができない」と意見する人たちへも考えていけないと思います。数字だけでルールを決めるのではなく、ある程度みんなが持つビジョンを吸い上げる機会が欲しくて、その機会を経て検討部会の中で検討した結果を共有していただくという順番を踏んでいただきたいと思っています。急ぐということは順番を急いで踏むことが大事だと思います。急ぐ必要があるならば、住んでいる事業者の皆さんにそのビジョンをまず吸い上げるところからもう一度急いでやっていただきたい。	ローワービレッジ地区の高さ制限の緩和について、今回のルール見直しの目的が“ゆとりと質の高い滞在空間の構築”としておりますが、他の方のご意見にあるとおり、高さの緩和によって建築ボリュームを確保しやすく、ゆとりのあるリゾート地の景観形成と乖離していく恐れがあることから、高さの緩和の是非については今一度慎重に検討し、改めてお示ししていきたいと考えています。

『景観地区見直し等に関する懇談会』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
27	ローワービレッジの高さ制限13m(4階建て)から16m(5階建て)にする話で、何よりも私はこれに反対しています。弊社では主に別荘を作っていますが、13mだったら、例えば天井高い3階建てでギリギリ建てられる。でも同じ土地のオーナーさんに「5階まで建てられます」ともし仮に私が説明したら、オーナーさんは「個人用の別荘ではなくてコンドミニアムを作ります」というビジネス的な計算になってしまいます。自分が最上階だけ所有して下の階を売る。仮に、例えば床面積500㎡の貸別荘の場合は、1家族が滞在するので必要な車は1~2台。同じ500平米で5つの2LDKに分けた場合は車5台になる。使い勝手がベストということで、コンドミニアムになるだけで必要な車の台数が大きく変わってくる。それはまず理解していただきたい。また、今までみんな13mに合わせて建物を作ってきたが、隣の建物がもう1層分できてしまったときに、景観も完全に崩れてしまいます。下水の問題や水道の問題で町としては13mでも無理だから10mにしますという話だったら、オーナーさんに持っていきませんか。高し羊蹄山の景色がなくなるのは相当のクレームになると思うので、再度検討していただきたいです。	同上
28	今のローワービレッジに関して、昭和57年に道道343号から下が道路整備されて分筆販売されています。その際に、非常に細かく小さな面積に分筆されています。これまでどのくらい合筆したのか、あるいは分筆されたままなのか、隣接する土地が同一所有者になっている状況がどのくらいあるか、そのような調査はまだしていないと思いますが、この調査はある程度しないと50坪で高さが13mから16mに緩和してしまうイメージとしては非常に高いという懸念があります。一度これを調べてからルールに着手しないと条例ができた後に、「ちょっと待ってよ」という話にならないよう取り組んでいただきたいと思っています。	この地区では、今後最低敷地面積330㎡以上とするルールを新たに設ける予定です。また、敷地内の道路に面する位置に一定程度の緑化を図っていただくなど、敷地にゆとりを持たせていただくことも検討しています。一方で、新ルール適用後も既存不適格として330㎡未満で建築できるケースがあることから、ご指摘のような高さ緩和を設定した場合に、周囲との調和を乱す場合が想定されます。高さ緩和に関して多くの方よりご意見をいただいておりますので、様々な角度から検討してお示ししたいと考えています。
花園ビレッジ地区		
29	花園ビレッジ地区とワイススキー場地区に「高さ制限なし」となっており、事業者の協議によることとしていますが、これは開発業者を全て信じるという意味ですか。 今は相手が見えているから、そのように説明されるのはとてもよくわかりますが、この先何年か経って、もしかしたら事業者が変わるとか、いろんなことがあり得ると思います。そうなったときに、ここだけ高さ制限がないというのは不安に思います。	花園ビレッジ地区は1社1リゾートの形でスキー場運営と一体となって開発が進められてきていることから、リゾートの全体計画の中で今後も計画的に進めていくものと認識しています。宿泊施設のベッド数などの建物のボリュームは容積率である程度コントロールしていきますので、パークハイアットやサウスビレッジを除く森林豊かなエリアについては、容積率を下げ、ボリューム抑制する案を示しています。一方で、高さについては周囲の風景との調和や羊蹄山への眺望への影響など景観コントロールが目的となります。 将来がはっきりと見通せない状況であることは、ご指摘のとおりであり、それを解消する手法の一つとして絶対的な高さ制限を設けるのも一つの方法だと思います。高さ制限は景観地区のルールの一つであることから、景観づくりの観点から、今後、景観審議会に制限の是非を諮ることとします。
景観形成		
30	今回の検討部会において、これからの景観をどのように良く維持していくのかというのが肝になると思います。そもそも「良い景観とは何だろう」と考えたときに、私は畑や水田に囲まれた場所に住んでおり、景観としていいなと思っていますが、ここ最近では休耕地も出てきて畑の一部に雑草が目立つようになってきており、その景色を見たときに、自然に囲まれているから景観が良いのではなく、やはり人の手によってきちんと管理されてはじめて景観なんだと改めて気づかされました。そこで、「建物自体が悪なのか」と考えたときに、そうでもないだろうな、と思いました。例えばヨーロッパや京都とかもそうかもしれませんが、同じような建物が景観に調和されていると、建物を見た人が感動する。そうしたときにニセコひらふ地区はどうか、と見たときに一つ一つの建物は素晴らしいと思いますが、全体を見渡したときに統一感がないことによって、雑然とゴミゴミしたような印象を与えているのではないかと。次回の検討部会のときにどうやって良い景観をつくるのか、どのように自然だったり、他の建物と調和のとれた景観を作っていくのか、にフォーカスして議論を深めていただきたいです。	リゾートエリアに限らず、駅周辺などでも景観形成上の課題として「統一感」がしばしば議論となりますが、簡単なようで難しい分野と考えています。それは、建物それぞれに対して個性があり、その個性がエリアの魅力を作るという側面があるためです。そのため、建て主が各々隣同士の様子を見ながら一体的な印象を作りあげていくことが重要になりますが、景観地区で定めるルールは定量的なものとなるため、統一感という雰囲気を作り出すことには限界もあることから、考え方などを整理したガイドラインのようなもので誘導することが考えられます。現在の検討部会は、開発のスプロール抑制に係るルールの見直しに重点を置いておりますが、前回の検討部会においても意見等が出されていた「街なみづくり」について、今後の検討の方向性を示していきたいと考えております。
建物の配置		
31	建築物の建設が進んでいる中で、問題になっているのが渋滞などの原因になる搬入口の無い建物が増えているのではないかと、と長年住んでいて感じております。渋滞を緩和するためにいろいろな方法を考えていると思いますが、そういった観点も新しい条例・ルールを作るときにぜひ組み込んでいただいて、路上駐車などが発生しないような建物を作るルールをぜひとも検討に加えていただきたいです。 ローワービレッジでは建物の高さを緩和することによって駐車場を建物内に設けるような制度をつくるという話でしたが、それもまた一つの案だと思うので、ぜひともそこに搬入口といったものを考えたルール作りをお願いしたいです。	サービス動線の考え方となりますが、大きい建物になればなるほどそういった部分が重要な要素となるものの、小規模なものについても周辺の環境を確認しながら影響が生じないよう指導対応について検討します。
形態意匠		
32	外壁の色について、私が住宅を建てた際に白色が許可されなかったが、白も一般的に使用されるものとなるので、ぜひ認めてもらえればありがたいと思います。	現在の検討で緩和を予定しているのは、汎用性が高まっている「暗めの色」の取扱いです。「明るめの色」については、冬期間は雪の白さがあるので白と合いますが、グリーンシーズンになると膨張的な感じになることから、色相のある明るめの色をルールの一部で認める見直しも検討しているものの、自然景観への調和となりますので、今の条件に近い中で運用する予定です。 なお、自然由来の無着色の外壁材については、質感や経年変化による周辺との調和が図られやすい観点から、基準外の色であっても使用を認めており、白系のものについては「漆喰」や「天然石」が該当します。
33	外観がオフホワイトの建物のペンションであり、世界中のどこのリゾート、日本の歴史ある建物を含め、オフホワイトが許されていない地域があり得ないと思います。グリーンやピンクなどの色がついたものに対して彩度を抑えるべきと思いますが、真っ白はかなり膨張して見えるのはもちろんわかりませんが、漆喰の色ぐらいのホワイトまでは許されるべきではないかなと思います。	明るさのある色は膨張して見え、周囲の風景に対して浮ついた印象となるため、調和の観点から使用を認めない基準としています。ただし、自然由来の素材については、経年変化によって周囲に馴染む傾向にあることから使用を認めることとしており、着色を施さない漆喰や天然石、木質などがこれらに該当いたします。 また、窯業サイディングや金属サイディングなどの工業製品は、周囲に柔らかい印象を与える暖色系(赤・黄)の明るさの緩和の可否を検討しております。

『景観地区見直し等に関する懇談会』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
無電柱化		
34	<p>2019年秋に無電柱化についての要望書を町に提出させていただきました。</p> <p>現在もニセコひらふ地区で新たに家などが建つと、電柱が立つ状況が続いております。私の個人的な意見としましては、電柱が建つと電線が空を覆ってしまい、羊蹄山の景色を台無しにしてしまうと感じております。今回のこの景観地区の検討において、電柱に関しての何かお話しはありましたでしょうか？</p> <p>要望書では約1,000人ぐらいの無電柱化を望む声があり、多くの方々が電線に関して景観を損なうと感じていると思っております。</p> <p>規制がない中では事業者任せになってしまっただけで安易に建ててしまうことも起こりうるので、ここはこのタイミングをもって条例を整理し提示していただきたいと強く思っています。ご検討お願いいたします。</p>	<p>これまでの景観地区検討部会（以下、「検討部会」という。）では無電柱化に対する具体的な意見はありませんでした。一方で、リゾートエリアにおける景観形成においては、電線の地下埋設は大きな効果をもたらすものと考えており、過去に要望書をいただいた経過もあることから、推進を図るべきことと考えています。</p> <p>また、リゾートエリアでの開発行為の際は無電柱化を図るよう指導していますが、多くが無電柱化の意識が高い海外の投資家・デベロッパーであることから、無電柱化による施工が一般化している状況にあります。したがって、この流れを生かしていけるよう今後定める景観計画や景観地区内における開発行為の制限条例を定める際には開発時の無電柱化についてルールを明確化を図りたいと考えております。</p> <p>なお、すでに道路整備がされているところでは、無電柱化を積極的に図るには新たなコスト、新たな用地確保の必要性、電線管理者・道路管理者等との調整も要することから交通量や周囲の風景との調和、また防災上の必要性も加味した上で、優先順位をつけて計画的に進めていくこととしております。</p>
35	<p>基本的なところは、今回のルールを見直すことに関して、住んでいる者としては大変賛成しております。</p> <p>先ほど意見のあった無電柱化の話では、私が住んでいる樺山は電柱が林立しており、「せっかくの羊蹄山も電線がかかっている」と来られる方も言っているのでもぜひ検討してもらえ嬉しいです。</p>	同上
施行日の取扱い		
36	<p>P29ルールの適用日のところ、北海道の告示日と倶知安町の告示日となっている形態制限と景観【建築物】は施行猶予が本当に不可なのか。</p> <p>それと条例に関しては施行猶予が認められるようですが、ホテルと旅館に関しては施行の猶予を設けるような規定になっていますが、ホテル旅館以外の全ての用途について猶予を設けていただきたいです。</p> <p>告示日と施行日が同じ場合、実務的にトラブルの元になるので、告示してから1,2年経過をした上で施行していただきたいです。</p>	<p>建ぺい率・容積率などの建築物の形態制限については、建築基準法第52条、53条、56条等において、特定行政庁（北海道）が定めると規定しており、告示による指定となっております。指定日については、告示において定めることとなります。</p> <p>景観地区の建築物のルール（形態意匠、高さ、セットバック、最低敷地面積）については、景観法第61条第2項において「都市計画に定める」とあり、都市計画法第20条第1項にて、「都市計画を決定したときは、その旨を告示」することを規定、さらに同条第3項では告示の効力について「告示のあった日」と規定しております。なお、景観地区において工作物や開発行為のルールを定める場合は、景観法第72条及び第73条に基づき、倶知安町の条例に定めることを規定しています。</p> <p>特定用途制限地域のルール（宿泊施設の制限など）については、都市計画法第8条第3項に、位置、区域、制限の概要を「都市計画に定める（＝告示）」としていますが、具体的な制限内容は、建築基準法第49条の2にて倶知安町の条例で定めることを規定しています。そのため、ルールの施行日は条例に委ねられることになります。</p> <p>以上より、それぞれのルールにおいて適用される法などによって施行日が異なることをご理解願います。なお、条例の施行と、告示日がバラバラになってしまうと混乱を招く恐れがあることから、北海道庁とも協議し、ルールの施行が全て同日となるよう調整していく予定です。</p> <p>また、ホテル以外の用途の猶予については、ルールの緩和等もあり、かえって猶予を設けることで不利益を講じる恐れもあるなど対応には慎重な検討がいるものと思っています。</p>
その他		
37	<p>今回作成配布いただいた A3の資料2の3ページ目の特定用途制限地域に関して、新景観地区に対応した範囲のみの制限しか載せていませんが、今回準都市計画区域も拡大し、その部分も新たに特定用途制限地域を入れることと思います。事業者としては町全体の検討状況を踏まえていろいろ考えたいと思いますので、その内容もこの資料に反映するようご検討願います。</p>	<p>準都市計画区域の拡大エリアは、尻別川の東側や硫黄川の北側の地域の国道5号周辺であり、主に特定用途制限地域のみを設定を予定しております。</p> <p>今回お配りした資料では、特定用途制限地域はリゾートエリア（現在の準都市計画区域の範囲）としておりましたので、改めて拡大地域も含めたルール案をお示しいたします。</p> <p>なお、ご意見いただいた部分については、今後整理して改めてホームページ等でお示しします。</p>