

## 『意見交換会(2023年11月実施)』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
1	<p>リゾート衰退の懸念</p> <p>3月に行った懇談会では、宿泊施設の床面積1,000㎡以下の制限は厳しすぎる、と意見し、今回提示では数字上は10,000㎡まで緩和されたようにも見えるが、内容はかなり厳しいもので現実的か疑問である。</p> <p>また、高級別荘や高級コンドミニアムは富裕層を招くために、一般的なホテルを建てるより、たくさんのお金を入れて建てる関係で、宿泊料金が1泊数十万と高額になるものがある。土地の価格も上がってきて、土地の価格プラス建物の価格で利益を出そうとすると、必然的に宿泊料金に乗せていかなければならなくなる。今回の新たなルールにより、収容人数を大きく絞ることになると投資の回収は基本的に宿泊料金のみで対応することになるが、夏のお客様が少ない状況では安定した収益の確保が難しいことから、新ルールによって土地をこれまでより何倍も広く買わなければならなくなると、単純に宿泊料金を追加することになり、ビジネスが成り立つか懸念している。このルールが施行された場合の将来の漠然としたイメージは、「ビジネスにならない」「もう投資するのをやめる」という方向も考えられる。</p> <p>いま、観光地マスタープランに基づいて、開発抑制を特に保全エリアに進めようとしているが、これが上手いこと、開発スピードが良い感じにブレーキがかかって、スローダウンしてくれるのであれば町として理想的と思うが、投資意欲が急に萎えて、開発がストップすると、非常に危険なことという心配もある。どういう読みをされているの、というところをお伺いしたい。</p>	<p>観光地マスタープランでは、開発事業の調整として、「環境及び景観の質を保ち、国際的に評価される地域としてブランド価値を保ち、高めていくために、特に開発の激しいエリアの開発総量を適切にコントロールする。」と掲げています。</p> <p>現在、投資の対象が、スキー場から離れた緑豊かなエリアに拡大してきており、ご意見にあるように、スキー場から離れた山林でも高値で土地の売買が行われているものと推測していますが、いつまでも投資対象のエリアを拡大し、開発し続けていけるわけではないと考えています。また、観光地マスタープランでは、リゾートの量から質への考え方の転換を図り、スキー場周辺の優位性を高めて再整備を促すことで、リゾートの持続可能性と好循環を形成していくことを示唆しているところです。</p> <p>そのため、スキー場から離れた保全すべきエリアでは伊勢志摩のアマネムなどのように、周辺環境への影響と開発スプロールの抑制に資する施設が限定的に立地するような開発を誘導することで、将来のリゾート全体の質の維持・向上につなげていきたいと考えています。</p>
2	<p>リゾート衰退の懸念</p> <p>このルール(保全エリア等の宿泊施設の制限)でビジネスが本当に成り立つのかな、と思うところがあり、P17の例示の「坐忘林」は、果たしてビジネスとして利益が潤沢に出ているのだろうか、「ほしのや軽井沢」に至っては首都圏を抱えていたり、また、アクセスの面で、通年で国内外からたくさん集客できる環境にあると考えると、俱知安で成り立つのかが非常に疑問である。噂レベルであるが、一流ホテルオペレーターから「開発を検討したい」と問合せがあったが、この開発の規制の話で頓挫したような話が出てきており、非常に危惧している。ヒラフエリアは開発に関して飽和状態にあり、また、花園エリアではスキー場を含めて大規模開発を計画的にリゾート地を進めている中で、パークハイアット、ニッコースタイルなどの高級ブランドの進出もあり、注目を浴びている。このように大手のホテルオペレーターが入ってくるのは、非常に観光地としてブランド力が上がるので、観光客も投資家も盛り上がりつつある方向の中で、この規制によってその盛り上がりストップするということを危惧している。</p> <p>俱知安町として、以前、町民から提出された要望書では「リゾートプランナーを入れた方がいい」「ハード面だけでなく、経済的な面も含めて計画した方がいい」と受取っていたが、そういう意味で、町としてはこの規制をすることで、どういう予想をしているのか、その辺を検討しているのであれば、伺いたい。</p>	<p>同上</p>
3	<p>リゾート衰退への懸念</p> <p>床面積3,000㎡以下や10,000㎡以下の宿泊施設における収容人数の上限値を定めた根拠を教えてください。また、事例として示していたアマネム伊勢志摩などは1泊10万を超える額になると思いますが、このエリアだと宿泊が見込める時期に限られてきますので、1泊100万単位になりそうに思います。そのような施設とする町の指針なのでしょうか。</p>	<p>P17の国内事例を参考にしています。坐忘林は、床面積3,000㎡以下で宿泊人員50名を下回ると把握しています。また、他に床面積3,000㎡を超える建物においても、収容人数は概ね見立ての数字に収まるものと考えています。</p> <p>スキー場から離れた森林豊かな保全エリアにおいても、地価は相当高いものと想定しておりますが、本町としましては、保全エリアについて宿泊施設を許容しながらも、宿泊収容人数を抑えたりリゾートのスプロール抑制に資するものに対して認めることにより、スキー場周辺の優位性を高めて再整備を促し、リゾートの持続可能性と好循環を形成していくことを考えています。</p>
4	<p>リゾートの衰退への懸念</p> <p>今回のルール見直しは、ハイブランドホテルを持ってきたい人がいても保全エリアには建てられない。一方で、宿泊施設の立地制限の無いひらふエリアに目を向けても建替えしなければいけない建物で更新が難しくなったとき、「ニセコでなくていい」と思って、他に目を向けられてしまうのが1番怖い。だから、高層じゃなくてもいいし、密集する必要もないし、ただ保全エリアの広大な敷地の中にハイブランドのホテルがポンと建つことが認められないのが我々としては非常に疑問である。</p>	<p>保全エリアにおいては、周囲の自然環境の保全とスプロール抑制につながる宿泊の収容人数を抑えることが実現できる施設の立地について許容できると考えており、低密度なハイブランドホテルの立地を想定しています。ルール設定にあたっては自然環境が豊かな地域で展開する国内の事例(例えば伊勢志摩のアマネム)を参考にしております。</p>
5	<p>リゾートの衰退への懸念</p> <p>ブランド価値を守るためにこういうルールをつくることは理解できるし、重要だが、現在のルールだけではサステナブルなリゾートにできないと思う。このニセコの魅力を感じて、ニセコに来たい、という観光をしっかり考える必要がある。それをもう少し配慮していかないと、このようなルールは生きてこないし、意味がない、ただ全部止まってしまうだけ、ということ話を聞いて思った。</p>	<p>観光の持続可能性の観点から、永遠に森を開き新規開発を進めていけるわけではなく、開発にも好循環を形成するゲームチェンジを行う時期にあると町では考えています。これは、大都市における都市化→郊外化→再開発の流れと似たものになりますが、面的に開発が拡大するスプロール化を抑え、スキー場に近いエリアの再開発等に移行する流れを形成すべく、ひらふエリアではひらふスキー場第1駐車場の再整備のようなインフラ投資および拠点整備を行っています。そのため、リゾート開発全てを止めることなく、好循環を形成し持続可能性を持たせることが今回のルール検討の根底にあります。</p> <p>また、この拠点整備に合わせて主要な発着点とする循環交通の実証や夏のスカイバスニセコのように移動そのものを楽しめるような交通コンテンツの導入も始まっています。変化の速いエリアであるため、土地利用施策と観光振興施策のどちらかが整ってからもう一方を行うというわけではなく、それぞれを相互に関連させながら、同時並行に互いの施策を調整しつつ魅力形成を図って参ります。</p>

## 『意見交換会(2023年11月実施)』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
6	<p>自然環境の保全を前提とした土地利用ルールを</p> <p>地元観光業者も住民もこれ以上の森林伐採は反対である。理由は、コンドミニアムを建設する側は立てて終わりの仕事であり、土地建物は海外投資家の金融商品として扱われている。コンドミニアム(コンドホテル含む)を建てたからと言ってお客様が入るわけではない。(雇用が生まれるという保障もない)行政の方には湯沢のリゾートマンション廃墟を見てほしい(YOU TUBEにもある)</p> <p>スキー場のキャパだけではなく、町、行政サービス、交通量、などの総合的なキャパシティが既に限界。人が住まない家をこれ以上作るメリットは住民にはない。観光事業者も住民と完全に同じ側である。</p> <p>不動産デベロッパーが観光業の代弁者のようなふるまいをしているが海外の不動産投資家と建設そのものから利益を受ける一部業者の利害で動いている。</p> <p>その中でワイスや花園の森を切り開いてコンドミニアム建設され続けている。地元住民と観光業者を宿泊施設規制エリアにするべき。</p> <p>誰のための街なのか真剣に考えてほしい。</p>	<p>観光地マスタープランでは、スキー場の周りにリゾートの投資を循環させるため、開発がスプロールしているスキー場から離れたエリアは自然環境の保全を前提とした「保全エリア」とすることを方向性として示しており、ご指摘の意見はこの考え方と同じ方向性にあると考えております。</p> <p>また、現在検討しているリゾートエリア全体のルール見直しについても、観光地マスタープランを前提として考えており、スキー場を中心とした持続可能な観光地とすることを基軸に置いた上で、スキー場から離れたエリアにおいては自然環境の保全と宿泊施設のスプロール抑制につながるルール案としています。今回提案したルール案には、規模の大きな施設においては広大な敷地を確保して森林保全につながる開発とするために、最低でも確保すべき開発面積の設定も追加することで検討を進めています。</p> <p>なお、リゾートエリアの更に外側においては、準都市計画区域を拡大し、宿泊施設を禁止することとしています。</p>
7	<p>保全型エリアの床面積制限の制限について(不動産価値の下落)</p> <p>未来を考える会の代理人であり、先日要望書を提出したが、保全エリアにおいては土地の収益が下がる調査結果が出ていた。ルール見直しにより、価値が下がるが、フォローする施策があるのか。</p>	<p>スキー場から離れたエリアにおいて、不動産投資が活発な状況であることを理解しておりますが、今後、無尽蔵に宿泊施設が増加していくことはオーバーツーリズムを誘発し、リゾートの質全体を低下することにつながります。旺盛な投資環境はその需要や供給能力を十分に把握できないまま進んで行く傾向にあり、日本の高度成長期の都市部で市街化調整区域を設定した時と同様の状況がこのエリアにも見られると考えています。</p> <p>スキー場から離れた自然豊かな地域は保全的土地利用を求めていることを考えており、このような地域は国内の同様の地域において展開している高質なリゾート(広大な敷地を保有し、低ボリュームで、宿泊者数を抑えた)を参考に、開発密度を抑えたルール案としています。</p> <p>スキー場周辺と離れたエリアとの土地利用にメリハリをつけていくことでリゾートエリア全体の価値を高めていくことになると考えています。</p>
8	<p>保全型エリアの床面積制限の制限について(不動産価値の下落)</p> <p>特に岩尾別の方には、大きい土地を持っている海外の方も多く、「億」のお金が動く話だと思いますので、大きな話になってくると思われれます。それをどのように説明するのでしょうか。</p>	同上
9	<p>センタービレッジ地区へのインセンティブ</p> <p>ホテル・旅館の高層の建物を制限して、センタービレッジに集約するという考えはわかるが、現在多くの建物が区分所有になっている。ホテルに見える建物でも多くのオーナーが所有している。これを建替えるのは相当難しいと思う。その辺をどのように誘導していくのかということをお持ちか。</p> <p>また、具体的な策なくして、「ここをエリアとして定めます」「ここに建物を建ててくださいね」「でもどうやるかは知りません」といって、それで成り立つのか、が正直な気持ちである。20年くらい前はコンドミニアムが建ち始め、その前にあった建物、古いペンションや民宿がほとんどで、土地に関しても単独のオーナーが所有しているものを、単独の買主が買い、非常にシンプルな構造だったので、建替えも容易だったと思う。ただ、いまはそうではない。例えば、札幌や東京で住居用のマンションを建替えるのも、所有者の決議を取るのが大変だと思う。まして、住んでいない投資で購入するお客さんがたくさんいるという物件を建替えるとなると、なおのことハードルが高くなると思う。</p>	<p>リゾートエリアではご意見のとおり、区分所有によるコンドミニアムの立地が多く、効率的に初期投資を回収できる仕組みとしてのメリットがあり、ニセコエリアの潜在力の高さが根底にあって成り立つものと思います。加えて、センタービレッジ地区は、未利用地が少なく土地の権利関係が複雑など、投資対象としての魅力が薄いことも認識しています。</p> <p>一方で、ご指摘の、その後の維持管理、老朽化した際の更新等では所有者が多数いるなかでの合意形成に多くの課題を有する仕組みであることも理解しています。幸いにもスキー場周辺では、外資を中心とした区分所有型の投資が始まってから20年以上が経過している中で廃墟化が見られず、都市部でのマンション建て替え同様、通常の経済活動の中で更新されていくものと考えています。</p> <p>しかしながら、スキー場から離れた地域では開発のスプロール化が見られており、このままではセンタービレッジ地区をはじめとしたスキー場周辺の投資的空洞化が想定されます。</p> <p>そのため、観光地マスタープランで示すとおり、スプロールを抑えることで、センタービレッジ地区等の優位性を高め、投資を誘導していくことが今回のルール見直しの目的の一つとなります。</p> <p>ご指摘のセンタービレッジ地区に投資を集中するための行政側の支援といたしましては、これまで下水道整備や道路改良などを重点的に投資・維持管理してきたところであり、今後はひらふ第1駐車場の再整備などの投資を行う予定です。このようにインフラ面でのサポートを手厚く行うことにより、センタービレッジ地区等の投資的価値を高めていく予定です。</p>
10	<p>センタービレッジ地区のインセンティブについて</p> <p>センタービレッジ地区のリノベーションを推奨しているが、旨味がなければ、リノベーションは誘発されないと思う。規制ばかりでは上手くいかないと思う。倶知安町がリゾート地として成長できる施策はあるのか。</p>	同上
11	<p>保全エリアの宿泊施設の床面積制限</p> <p>保全エリアの宿泊施設について、道路・隣地からの後退距離について、3,000㎡以下だと15m以上、10,000㎡以下だと30m以上と規制されようとしており、これは厳しすぎる。</p> <p>延べ床面積10,000㎡の宿泊施設の場合、容積率50%以下なので最低でも20,000㎡の土地が必要だが土地が起伏しているなど、100m×200mのような整形地にならないため、60m(30m×2)の隣地後退距離が取られてしまうと土地の形状によっては満足に建物の大きさが確保できず、死に地も多くなるのではないかと気がしている。</p> <p>森林開発の場合、30mの残地森林があるが、土地全体で10,000㎡以上の伐採するときであり、開発区域は20,000㎡よりも広大であることが一般的だと思う。その中での30mであれば、結構調整がしやすいが、いまのこの条件下の中では、死に地があまりにも多くなりすぎて、林地開発の規制よりもなお厳しすぎるのではないかと。それについて、いかがか。</p>	<p>資料P17の国内事例のとおり、高質なリゾートをサービスする宿泊施設においては、容積率が50%を大きく下回り、豊かな自然環境のある広大な敷地を保有した土地利用が行われています。このようなリゾート施設は、良好な自然環境のある地域であるが故に地形が起伏に富み、その環境を損なわない開発を前提としているため、必然的に開発面積が大きく、容積率が低く抑えられる結果になっていると考えられます。</p> <p>本町においても、保全型エリアでは上記同様の土地利用が理想的であると考えており、そのようなルール案をめざしているところです。</p>
12	<p>保全型エリアの床面積制限の制限について</p> <p>特定用途制限地域による「宿泊施設の床面積1,000㎡以下」の適用除外について、前回の景観地区検討部会を踏まえて最低開発面積を設けるよう検討とあるが、今後の投資などへの影響が大きく重要な点であると思うが、現時点で「●ha」となっている。検討するための部会もあと1回との話もあったが、もっと時間をとって検討すべきではないか。(P16)</p>	<p>この件については、本意見交換会までに間に合わなかったところですが、過去の景観地区検討部会で意見が出されていた「点在する」開発の誘導につながるルール設定と考えており、国内の事例等を踏まえ整理することとしております。</p> <p>第13回景観地区検討部会において、この部分について提案します。</p>

## 『意見交換会(2023年11月実施)』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
13	<p>保全型エリアの宿泊施設の制限について(床面積1,000㎡以下)</p> <p>延床面積1,000㎡以下のところ、収容人数10名以下だが、例えば、1,000㎡のヴィラはかなり豪華なお家になると思う。500㎡でも豪華なものだと思う。このエリアでは5ベッドルーム、大きいのであれば6とか7とか見たことあり、5だったら普通..いや、1,000だったら、もっといくと思うが、それでも10名以下というのは何か根拠があるのか。例えば、畳のお部屋を入れる方が日本なので多いが、宿泊施設とすると、それを平米数で割るので、ある程度人数も増えるので、10名では部屋数を制限することになる。どのような考えか。</p> <p>例えば、バンクルームを入れるところも多いと思うが、そういうところは作らないで、という感じなのか。バンクルームになると、収容人数が1部屋増え、8名くらいになったりするが、それはやめましょうという考えか。全てツインもしくはキングベッドルームになるという意味か？</p>	<p>過去の建築計画を拝見した中で、戸建てタイプのもので5ベッドルーム以下が多かったことから、収容人数を10名以下と設定しました。また、延床面積1,000㎡以下としていますが、概ね200~500㎡程度が標準的な規模と把握しておりますので、このクラスの建物の配置をイメージしています。</p> <p>今後、改めて確認しますが、敷地面積を広く取り、容積率を抑えた建築物となるような宿泊施設の拡大を抑えることが根幹となります。</p> <p>なお、バンクルームにおいても、過度に宿泊者を多く受け入れる環境がリゾート地形成に影響を与えることから、上限を定める収容人数以下に収めていただくことを考えています。</p>
14	<p>保全型エリアの宿泊施設の制限について(床面積1,000㎡以下)</p> <p>オーチャードでは4ベッドルームが標準ですが、床面積が大きくなるともっと部屋が増えていく、あるいは2段ベッドを入れている部屋などもあるので、床面積1,000㎡以下の建築物の宿泊人員の制限について、厳しいと感じている。</p>	同上
15	<p>保全型エリアの宿泊施設の制限について(床面積1,000㎡以下)</p> <p>宿泊人員10名以下を審査する場合、何に基づいて町は審査するのでしょうか。</p> <p>また、すでに開発行為が完了し、更地になっているところで、新ルール適用後、新たに建物を建てる場合には、新ルールで審査されるのでしょうか。</p>	<p>宿泊人員のカウントは、消防に届出の際に必要な、収容人数の報告と整合を取る形で考えています。</p> <p>また、すでに開発が終わっているところで、新ルール適用後、新たに建物を建てる場合は、新ルールで審査されます。</p>
16	<p>保全型エリアの宿泊施設の制限について(床面積1,000㎡以下)</p> <p>今回のルール見直しによって、ゴースタウンになる可能性があります。保全エリアにおいて、宿泊施設の用途の場合は建ぺい率30%、容積率50%と新たに制限することによって、新規の開発行為の場合であれば、このようなルールで問題ないと思いますが、すでに開発が終わっていて小さな区画で分譲されたところだと厳しいと感じています。例えば、樺山のサンモリツヴィラの場合、50坪くらいしか面積のない場所があるので、建物の床面積が82㎡しかできないこととなります。別荘のような住宅用途の場合であれば、厳しい制限にならないもの、オーナーのみの建物となるので、ほとんどの期間が空き家になってしまいます。町が思い描いているのと違う結果になるように思います。</p> <p>同様に、狭い土地の場合、セットバック5m以上というのは、厳しいケースがあると思うので、その点は配慮いただきたい</p>	<p>今回、示している宿泊施設の制限において、床面積1,000㎡以下については建ぺい率・容積率の制限を設けていません。したがって、ご指摘の件については、特に問題になるようなことは無いと考えていますが、セットバック5mについては、建築敷地が小さいケースでは確保が困難であることを踏まえ、検討します。一方で、ご意見のとおり、今後新規で開発されることにおいては、敷地面積1,000㎡以上が求められることになり、そのような場所ではゆとりと密度を抑えた施設であることが景観形成に重要となることから、建ぺい率・容積率の位置づけ(30%/50%)、セットバック5mについて検討します。</p> <p>なお、樺山エリアでは、道道蘭越ニセコ倶知安線の沿道で樺山分校あたりまでは、宿泊施設の床面積の制限を設けていません。</p>
17	<p>保全型エリアの宿泊施設の制限</p> <p>「保全型エリアで、ホテル・旅館を制限します。」それは、わかるが、他の建物は制限せず区分所有型の別荘マンションのようなものは建てられると思う。制限する理由として、「良好な良質なリゾートを形成するため」というのがあるが、悪い見方をすると、ホテル・旅館ではない、住居の低層階の区分所有を建て、そこで民泊ライセンスを取って、民泊として運営する。どこの馬の骨かわからない、質の低い民泊施設が林立するのと、例えば、坐忘林のような質の高いリゾートをハイブランドのホテルがホテルとして運営する、どっちがリゾートのためになるのか、ということもあると思う。この関係については、どのような考えか。</p>	<p>保全エリアは環境や景観を保全すべきと考えており、住居を促しているものではございません。また、例として挙げられている坐忘林のような宿泊施設については、建築主側で環境に影響がないくらい広い敷地を確保できるのであれば、建築できる道は提示しているところです。</p> <p>また、民泊など制度の網を掻い潜ることが今後も想定されることから、必要に応じて北海道との協議・検討を行います。</p>
18	<p>保全型エリアの宿泊施設の制限について(審査について)</p> <p>宿泊施設の制限となる「審査基準」と審査フローにある「デザイン会議」はどのような関係になるのか。審査基準さえ守っていても、デザイン会議で駄目と言われるのか</p>	<p>「審査基準」は審査フローのところでは、「特定用途制限の適用除外の申請」で審査する部分になり、その時点で基準に合致しているかを判断することになります。審査フローにある「デザイン会議」は、一定規模以上の建築物を対象とし、審査基準を審査するものではなく、全体計画として景観への調和が図られているか、ランドスケープの部分も含めたデザインの調整を行う場となります。「デザイン会議」の中でも審査基準に関する確認・調整が生じる可能性がありますので、その時点で審査基準の事項についてチェックすることになることが想定されます。最終的に「特定用途制限の適用除外の申請」で問題無いことの確認・許可という流れになると考えられます。</p>
19	<p>スキー場周辺のリゾートプランニングについて</p> <p>来年の秋にルールが施行されることだが、リゾートプランニングについて検討課題であるならば、来年から具体的なスケジュールや進め方を考えていくなどがあるのか。無いとしたら、いつくらいにまでに...これが秋に施行されるとして、その前に示してもらえるのか、何か具体的なことを考えているか？</p> <p>また、この点を町長はどう考えているのか。こういう場に顔出して、皆に向き合って話を聞いた方がいい、と思うところ。これはただ単の規制ではない。これは、倶知安町の将来もかかっているものなので、町長も出てくべき。</p>	<p>景観および観光まちづくりの取り組みは、今般のルール設定で終わるわけではありません。ご指摘のリゾートプランニングを含めて、土地利用の整序以外にも様々な施策やルール・ガイドラインを設定することにより、制度が生きたものになると考えます。</p> <p>拠点整備や交通施策に関しましては、現在、ひらふ第1駐車場の再整備に向けた検討を進めているところであり、その中で、民間事業者との対話を進めるサウンディング調査を実施し、ひらふスキー場第1駐車場の再整備に向けた検討を進めており、駐車場のみならずスキー場周辺の観光客の利便性高い受け入れ環境整備や回遊性の促進、観光まちづくりに資する適切な動線設定など、総合的に検討を進めていきたいと考えています。</p> <p>また、景観面で重要となる屋外広告物関係のルールや回遊性を踏まえた景観ガイドラインの策定など、今回の土地利用のルール化の次のステップとして想定されることです。</p> <p>この度の景観のルールについては町長とも打ち合わせを行いながら進めており、「景観地区検討部会」での議論を踏まえて進めております。今後、地域説明を行う場合には、町長の出席を検討します。</p>
20	<p>キャパシティについて</p> <p>スキーリフトの稼働が増えると、キャパシティが増えると捉え、宿泊施設も増やしていく、という考えになるのでしょうか。</p>	<p>観光地マスタープランの考え方として、リフト1時間あたりの稼働を目安に18,000人を示しています。この数値は、超えてはならないものではなく、リゾートの適正規模としての目安として目指すものとなります。スキーリフト・コースが増える場合においては、改めてリゾート地のあり方が問われることとなりますので、目安となる指標について再考することが考えられます。</p>

## 『意見交換会(2023年11月実施)』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
21	駐車場の確保について 駐車場について、駐車台数はいま、ホテルもしくは旅館等を建てる場合、部屋数割る3になると思うが、その辺は何も変わることはないのか？このルールが色々な問題を起しているという感じを受けている。	現在、「俱知安町建築物等に関する指導要綱」において最低限確保しなければならない駐車台数の基準を定め、事前に設計者に対して指導しています。ご指摘の宿泊施設の駐車場の不足の課題については、様々な方面からご意見をいただいております。そのため、今シーズンの実態を把握し、今後、適切な確保に向けたルール見直しの検討を行う予定です。
22	駐車場問題について 駐車場について、ローワービレッジで「車庫を建物内に入れてほしい」というルール案はとても良いと思います。別荘であれば、今までも建物内の駐車場として取り入れてきたので、問題ないと思います。 ただ、特にアッパーヒラフの場合は、全然駐車場が足りていない大型の宿泊施設があり、このエリアにおいては役場から「敷地に対して駐車場を確保しなさい」といったもっと強い働きかけが必要だと思います。何回も役場に対してお願いをしているのに、役場が動いている情報は一切入ってこないで、今回のルールに盛り込んでほしいです。	同上
23	ルール施行に伴う運用の確認 施行前に確認申請を提出し、その後に変更申請を行った場合の取り扱いはどのようになるのか。既存不適格はどのような扱いになるのか。	着工時点のルールが適用されます。ご質問の変更申請を提出した際に、その変更部分が、その時のルールに適合していなければ変更申請が通らないことになります。
24	緑化率について 緑化について、町としては「前面道路に緑化を推奨します」ということだが、例えば、道路幅が狭いローワービレッジで皆に「道路に対して木を植えてください」と話をし、道路の周りが木だらけとなった場合、除雪は大丈夫か。まず除雪をどうやってできるのかを踏まえた上で、そこから先を考えた方がよい。	ご指摘については、これまでの部会においても意見をいただいていたところですが、木を植える場合には、管理に支障が無い場所であることを条件とする必要があると考えています。 なお、今回のルールにおいては、木を植えずとも芝生等で前面道路側に配置されれば緑化率が確保できるような設定としています。効率良く、前面道路側に緑の空間を配置することで、より良い景観形成につながることを期待しています。
25	保全エリアの緑地 開発行為で広場を5%設ける件で、現状3%で開発行為で設計されることが多く、販売する側は、なるべく売地を多くしたいので、必要最低限の3%確保し、若干マージンを取るような計画が多い。そのため、3%が5%になると、2%が売地から広場になることから、単純計算で利益が2%削られ、影響が大きい。また、「広場」とすることを求めているので、これまでの「緑地」よりも整備を要するなど条件も厳しくなる。例えば、地形に合わせて2つの広場を散策路で繋ぐ場合、その散策路も含めて5%にするなど、今までのように公園や広場とならない部分も、この5%部分に換算していただけないか。 基本的に住宅地と違って、子供たちが走り回って遊ぶような広場よりは、森の中を歩いて、流れる小川を眺めたり、そこにデッキを用意して、ヨガを楽しむとか、そういったようなことを計画する。広場になると下草刈りもきちんとやり、広い面積を人が自由に歩ける、ある程度人数が集まれるように準備しなければならないと思うが、それだと、自然の中を楽しむといった感じでは無くなったりするので、そういった高級別荘地に作る自然景観として作っている外構部分も認めてもらえるように検討していただければありがたい。	近年の開発行為は、主に保全型エリアの森林地域であり、森林法に基づく“残置森林”に設定しているような「使えない土地」と思われる場所が見受けられます。 当町としましては、緑地は「公共空間」という考え方として、周囲の人たちの「共有財産」と考えております。そのため、このエリアにおいてはリゾート地としての質の高い空間づくりが大切であるとされており、分譲エリアにおいては、各分譲オーナーの共有のオープンスペースとして、各々が等しく容易にアクセスできる状況にあり、多目的に利用(イベント、堆雪スペース、避難場所の確保など)することができる空間を確保することが、開発エリアの価値を高めることにつながります。したがって、広場としてのスペースの確保が基本になると考えており、ゆとりを持たせたオープンスペースを計画的に配置することが肝要と考えています。 上記の主旨を踏まえ、改めて必要な広場と保全すべき緑との関係について検討します。
26	花園エリアの高さ制限について 花園エリアの高さ制限に関して、別途景観審議会(以下、「審議会」)で審議されているかと思いますが、なぜ別に考えているのでしょうか。	花園エリアにおいては、開発事業者が限定されていることを前提に、検討を行って参りました。検討した内容は景観地区検討部会に報告しながら進めてきたところであり、宿泊施設のキャパシティに影響を与える容積率について、森林の多いエリアにおいて、300%から200%へ引き下げる内容としていました。 一方、町及び町議会に提出された地域住民からの要望書において、高さ制限について新たに検討する必要が生じたことから、景観地区ルールの一要素であることを踏まえ、景観上の高さの設定という観点から専門的な見地による検討ということで景観審議会で審議することになり、現在、整理を進めています。
27	保全エリアの景観地区ルール 保全エリアのセットバックを現行の2m、4m、6mから、建物対策に応じて、それを一律6mにする案について、既に開発等で土地が区分されているところは敷地面積が1,000㎡未満も存在しているため、厳しいところもあるのではないかと、という感覚がある。保全エリアで道路から後退距離2mしかないと確かに圧迫感がある2mがいいのかというもあるが、土地の大きさ、建物の大きさによって4m、6mといった緩和措置が考えられないか(PII)	6mのセットバックは交通量の多い道道・町道を対象としており、私道のような道路については、今までどおり2、4、6mのままで考えています。そのため、対象となる道路は限定され、あまり影響は生じないと考えております。
28	観光Ⅲ地区の地域区分について 特定用途制限地域で、観光Ⅲ地区はどのような考えで地域分けをしたのか。(PI7)	現行の景観地区の山田Ⅱ地区と山田Ⅰ地区を概ねの範囲とし、未利用地及び低層型で戸建てタイプの建物が建ち並ぶ範囲に設定しました。リゾートの賑わいを支えつつも、ボリュームの大きな宿泊施設の立地を抑える場所として設定しています。
29	リゾート近隣エリアの景観ルールについて 「リゾート近隣エリアは、景観地区の設定をしない」と説明があり、景観計画に基づく届出において、配置・高さ・デザイン等を調整することになるが、緑化・緑地も同様か。高さに対する制限も無いのか。	木や芝生などの緑化率、オープンスペースとしての緑地率についてリゾート近隣エリアにはルール該当しません。別途、景観計画に掲げる景観形成基準に基づいて、開発・建築の際に配慮いただくこととなります。なお、開発行為に際しては、オープンスペースを5%以上確保するよう景観形成基準において求めています。 高さ制限に関しても制限はありません。ただ、リゾートエリアから羊蹄山への眺望方向であったり、眺めの良い国道5号の沿道景観の保全の観点から、高さ15mを超える建築物について、専門家を入れたデザイン会議による調整を行うことを予定しています。
30	ルール見直しの進め方 結局のところ、このまま進めていいのか、に尽きると思う。投資も観光客も無限ではない。率直に最前線にいる人間として、このままこのルールが適用されたら、終わると思う。これは本当に脅しではない。町長がこの場にいるというのが、本当におかしいと思う。	今回のルール見直しの一つの目的である保全エリア等における土地利用の制限については、観光地マスタープランに掲げる「質の高い開発の誘導」等の方針に合うものと考えており、ルールの方向性は妥当と考えております。センタービレッジ地区等の土地利用については概ね現行ルールの中で進めていくこととしており、引き続きリゾートの中心として機能するよう行政によるインフラ面での投資を今後も行うこととしておりますので、ご理解ください。

## 『意見交換会(2023年11月実施)』の参加者からの質問・意見

会場の主な質問・意見		回答
31	地権者への意見を聴く機会について P24に「地権者等への説明会」とあるが、地権者にどのように連絡するのでしょうか。また、今まで地権者にコンタクトを取っていないのに、役場と話をする機会もなく、本当にこれで決めてしまっても大丈夫なのか。	来年4月ころを予定している説明会は、「この内容でのルール施行を予定しています」といった説明になります。そのため、ご意見のある場合は、説明会の前段で、パブリックコメントを実施します。パブリックコメントは、決定前に意見を頂戴する機会となっておりますので、できる限り全地権者へご案内を送付する予定としています。送付できない場合は、不動産管理会社さんから、オーナーさんへお送りいただく等、ご協力をお願いしたいと考えています。
32	意見交換会の開催方法について この説明会の参加者が少ないが、告知はどのようになっているのか。もう少し、この解説のことを皆さんに興味持ってもらいたいが、この意見交換会にこれだけしかいないというのは...告知できているのかなって。外国の人いないので、意見交換会になっているか、と思うところ。	町広報紙、町公式LINE、倶知安観光協会、倶知安商工会議所への周知など、可能な限り行ってまいりました。また、今回の意見交換会の参加者が少なかったことを踏まえ、倶知安観光協会及びニセコプロモーションボードと連携し、各会員向けに追加で1回実施しました。
33	多言語対応について 10%くらいは外国籍の住民がいると思うし、地権者の方々は多分外国の方がかなりの数いると思うが、言語対応って...私が見る限り、日本語のものしか見たことないが、言語差別というものもあってはいけないと思う。どういう周知方法されているのか。	英語での対応については、今回は不十分でしたが、今後予定しているパブリックコメントでは概要について英語による対応も検討します。
34	多言語対応について リゾートエリアに関わっている人の中には、海外の方もいるので、言語差別がないよう、配慮して策定まで進めてほしい。	同上