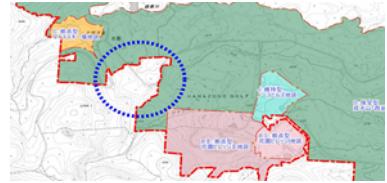


「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
パブリックコメント資料P1 土地利用・景観ルールを見直す範囲			
1	リゾートエリアや近隣エリア以外はどうなっているんでしょうか？（駅周辺や八幡、富士見エリアなど）	リゾートエリア及びリゾート近隣エリア以外の地域については、現在の土地利用のルールに基づくものとなります。 駅周辺については、都市計画用途地域内であり、今年1月1日に施行した景観計画では、重点エリアに位置づけ、新幹線駅施設からの羊蹄山の眺望確保や、中心エリアとしての賑わいづくりにつながる景観形成を求めることとしています。八幡、富士見エリアについては、ほとんどが農地として展開されているところであり、新たな市街化やリゾート開発の拡がりの影響は小さいものと考えております。	なし
2	下図の青丸で囲った道道58号沿いの空白地帯はどういう理由によるものでしょうか。この沿線の他の土地と同じように保護地区に入れるべきだと思います。 	このエリアについては、保安林につき、開発が不可能な場所であるため、準都市計画区域に含めません。	なし
パブリックコメント資料P2,3【リゾートエリア】質の高い開発の誘導			
3	エリアの開発については、厳しく制限されることを願っております。観光によって、地域が活性化されることは大いに喜ばしいことですが、現在の自然環境が維持され、将来も豊かな倶知安町であって欲しいと思います。住民ではなく外からの意見で恐縮ですが、厳しいルールの適用をお願いします。	官民連携により2020年（令和2年）に策定した観光地マスタープランにおいて、「質の高い開発の誘導」として、スキー場を中心とした持続可能なリゾート地を形成し、スキー場から離れた緑豊かなエリアは、リゾート開発のスプロール化を抑えて自然環境を保全していく方針としています。 これを踏まえ、この度のルール見直しでは、特にスキー場から離れた緑豊かなエリアにおいて、緑化率等による緑の保全・創出と特定用途制限地域を活用したリゾート開発の規模を抑える案とし、スキー場周辺にリゾート施設等が集約していくことを目的の一つとしています。	なし
4	これ以上の大規模開発容認には反対です。 水道、道路、駐車場、スキー場のキャパシティ、バス等の交通機関、簡単にあげてもこれだけの足元の整っていない問題はかり。この不安定な地盤でこれ以上の大規模開発は支えられないと思えません。 いま以上に町民にかかる税やインフラに絡む負担が増える懸念があります。 自然環境破壊についてももう一度検討してほしいです。	また、リゾートエリアから離れたエリア（字高砂、字比羅夫、字峠下など）においては、宿泊施設を原則禁止とし、リゾート開発の拡がりを抑え、現状の建築物や環境が維持されるような土地利用となる提案としています。	
5	現状の開発進行状態には、非常に危機感を持っています。これ以上の森林開発・宿泊施設の新設は原則中止すべきと強く思います。 理由 ①自然破壊 豊かな自然こそが財産であり、今の人気の根源である。森林を伐採して新たなホテル計画など周辺の静かな自然環境が徐々に侵されてきている。 ②水資源等のインフラ問題 水資源が厳しい状況であると聞けが、さらに開発が進むと他のインフラも含めて供給困難になる。 ③スキー場の混雑 最近はゲレンデ内やリフト乗り場でかなり混雑している。これ以上開発が進み、宿泊施設が増えればますます怪我人（死亡例も含めて）が増えるのは必定である。 ④地球温暖化 ニセコのスキー場の最大の魅力は雪質だが、温暖化が徐々に進み、その良質な雪質も悪化が懸念される。今シーズンの雪質は最悪の雪質であり、今後はこういったことが頻発すると思われます。 ⑤ゴーストタウン化の懸念 以上の状態が続くと、徐々に訪問客が減少していき、最悪の場合かつての新潟県のスキーリゾートのように多くの建物のみが残り、人は少なくゴーストタウン化する可能性も十分あり得る。 法的問題等で困難であれば、提示された見直し案は次善の策としてはよくできており、やむを得ないと理解します。		
6	インフラ整備が全然追いついていないにもかかわらず、建物ばかりが建ち、雪も年々減る傾向にあります、自然があまりまっているように見えるのは気のせいですが、もうこれ以上建物が建たない様規制してください、増やすのは危険です。子どもたちのことが全く考えられていないです。		

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
7	非常に熟考されており感心いたしましたが、素人には判断がつかない部分も多く、リゾート形成のプランナーなど専門家への相談はできないのでしょうか？	ルール見直しのための景観地区検討部会では、景観審議会委員である景観分野の専門家の方に部会長になっていただき、地域の状況を踏まえた多角的な視点から、検討の道筋をつけていただきました。また、専門的な対応が求められる事項については、景観や都市計画の専門家等て構成する景観審議会や都市計画審議会に諮り、進めています。リゾートプランニングは、スキー場とその周辺の賑わいづくりに有効と考えており、今後、そのエリアで具体のまちづくりを検討する際には、リゾートプランニングの専門家の支援をいただくことも検討します。	なし
8	駐車場問題、水の問題、渋滞の問題、スキー場との連携、全てがバラバラに発展して行くのではなく、しっかり連携して問題を解決してからの開発ではないか？もっと専門家を入れて検討して行くべきではないか？		
9	倶知安町は、世界クラスの経験豊富な山岳リゾートプランナーを選任し、全利害関係者を（コンフリクトや優遇なく）公平に考慮し、倶知安町の人口、事業主、リゾート地区及びインフラの長期的なニーズ及び目的に合致する、独自の推奨及び計画の範疇に属する、長期的な広範囲に渡るリゾートに関する計画とビジョンを策定すべきものと思料いたします。この措置によってのみ、倶知安町への明確なレピュテーションをもたらし、その結果として本地の長期的な持続可能性に向けての明確かつ将来を見通したプロセスを創造することになります。		
10	何度かの要望にもかかわらず、倶知安町はスキーリゾートを専門とするリゾートプランナーを雇っていない。従来の都市計画では、中心部（コア）を構築し、その周辺の建物を制限することを提案しています。札幌のような都市環境とは異なり、ヒラフや花園のリゾートの場合、リゾートに出入りする道路は限られています。倶知安が世界クラスのリゾートを目指すなら、世界クラスの指導が必要です。		
11	景観地区検討会議委員に、プロの業者が入っていない事に違和感があります。町として予算を組んで外注計画を実施しなかった理由をお聞かせください。		
12	部会長の笠間聡氏が過去に手掛けた見直し地区の場所、見直す前と見直し後の市（町）の改善結果を事例として開示してください。	景観地区検討部会の部会長には、本町の景観審議会委員であり、景観分野の専門家である国立研究開発法人土木研究所 寒地土木研究所の笠間主任研究員になっていただきました。 笠間氏は、今回のような地区のルール見直しを手がけた事例はありませんが、日頃の研究である景観を通して建築・土木・都市計画にも精通し、検討課題に対し、全国で行われている様々な取り組み事例などを提供いただきましたが、地域の状況を踏まえた多角的な視点から、検討の道筋をつけていただきました。	なし
13	世界的に有名な「ニセコスキーリゾート」は倶知安町だけではなく、他の地域も含まれています。隣接している地域は一切触れないで、倶知安町だけを議論することで全体のイメージが欠けている中での結論に出すのは理解に苦しいです。	ニセコアンヌプリの裾野に広がる4つのスキー場は本町とニセコ町にまたがっており、経済面や観光面では一体的なつながりがあると認識しています。一方で、土地利用に関しては、街区の形成が各スキー場周辺で完結しており、面的に建物が連続するまでには至っておりません。また、スキー場ごとに開発圧力に違いがあることを踏まえ、本町のリゾートエリアを一つの圏域と捉え、地域的な課題解決を図ることとしています。	なし
14	今回のルール見直しについては、平成30年度から令和元年にかけて検討され、策定された観光地マスタープランが基本となっているが、この観光地マスタープランの検討が開始された平成30年からは5年ほど経過しており、またその間には新型コロナによる甚大な影響があり、現状を精査、把握し、観光地マスタープランの見直しを先に行うべきと考えております。	観光地マスタープランは、行政とDMO等の観光関係団体が協働で、どのような観光地を目指すかというビジョンを共有し、そのビジョンを達成するための道筋を定めたものとなります。ご意見のとおり、策定後の様々な社会情勢の変化はありますが、ニセコひらふ地区を中心としたリゾート地形成の方向性そのものについては、変わることはないと考えており、特に、今回提案するスキー場から離れたエリアにおける自然環境の喪失やリゾート開発の規模を抑えることが、スキー場を中心とした持続可能なリゾート地形成につながることから、本マスタープランに則って進めるべきと考えています。	なし

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
15	将来の「樺山保全地区」に土地を所有しています。 倶知安町による建物規則の見直し及びコントロールは良いことだと思いますが、「リゾート及びその周辺の建築等ルール見直し案の概要」による変更及び施行は、従来の土地所有者（言い換えれば、既存の土地所有者達）にとって非常に不当かつ不適切であると思います。 1. 日本の安定性、予測性そして明確な開発に関するガイドライン（現在のルール）がある為、日本に投資をしています。提案されている規制がニセコ地域で当初から投資してきた土地所有者に対してマイナス要素となり不公正さを感じます。そのため、新ガイドラインが施行された後に土地を購入した土地所有者のみに適用されるべき（施行日以前の土地所有者は現行ルールを適用されるべき）であると思います。これが安定性、透明性そして明確性を示す公平かつ明確な方法であります。 2. 最近になって倶知安町の改正案が通知されました。大幅な改正案であり、土地に対する投資、計画、可能性の実行性に対して甚大な影響を及ぼします。タイミングと猶予期間が非常に短期間であり、土地所有者が十分に計画を立てることが出来ません。 3. 私達は2007年ころに所有したのは、日本の明確性と安定性が理由となっただけではなく、ニセコ地域の自然の美しさとニセコ地域全体における優れた開発計画に基づいています。 a) 建蔽率40% b) 高さ制限 13m c) 容積率 200 d) 森林法に基づく申請 私たちは、上記のルールが非常に良く計画されており、既に本地区の低密度化を保護していると思っていました。私たちはニセコ地域の低層かつ低密度な環境を実現したいと思っておりまして、ここに投資をしました。現在のルールは自然と周辺環境の保護に関して既によく考慮されています。	この度のルール見直しは、官民連携により2020年（令和2年）に策定した観光地マスタープランにおいて、「質の高い開発の誘導」として、スキー場を中心とした持続可能なリゾート地を形成し、スキー場から離れた緑豊かなエリアは、リゾート開発のスプロール化を抑えて自然環境を保全していく方針とし、令和2年よりルール見直しの検討を進めてきました。 検討にあたっては、（一社）倶知安観光協会や（一社）ニセコプロモーションボードなどから推薦をいただいた7名で構成する景観地区検討部会において、13回にわたり公開で議論し、町ホームページに全ての会議録を公表、2022年（令和4年）固定資産税の納税通知書にはルール見直しについてのリーフレットを日英併記で同封するなど可能な限り周知を行ってました。 また、2022年（令和4年）3月及び11月には、地域の住民、事業者を対象にした意見交換会を行い、特に強く関心をいただいている多くの不動産・デベロッパー関係者が参加され、ルールのあり方について多くの意見をいただき、景観地区検討部会にフィードバックしてきました。その間、新聞報道等においても、検討経過を何度も大きく取り上げていただくなど、多くの方に関心をいただいたものと思います。また、施行時期についても、途中見直しましたが、早い段階から公開し、地域の方々に認識いただけるよう努めてきました。 今回のルール見直しでは、保全型と呼ばれるスキー場から離れたエリアに対し、自然環境の保全とリゾート開発のボリュームを抑える内容としましたが、これらのルールは、国内の高質なリゾート地の立地状況を踏まえたものであり、良質なリゾート地形成に寄与するものと考えています。 なお、保全地区であっても、現在の建築ボリューム（建ぺい率40%、容積率200%）は宿泊施設の適用除外の審査基準を除き維持しておりますので、ご理解のほどよろしくお願いします。	なし
16	将来の「樺山保全地区」に土地を所有しています。 倶知安町により提案されている「リゾート及びその周辺の建築等ルール見直し案の概要」による変更及び施行に関して、ニセコ地域が世界的なスキーリゾート地になる過程を支援してきた者として、私たちは、下記の理由により、この提案が従来の土地所有者達（言い換えれば、既存の土地所有者達）にとって不公平かつ非常に厳しいものであると思います。 1. 日本の安定性、予測性そして明確な開発に関するガイドラインがある為、日本に投資をしています。そのため、提案されている規制がニセコ地域で当初から投資してきた土地所有者に対してマイナス要素となり、不公正さを感じます。 2. 現行のルールは既に、森林法に基づく開発許可等が必要であり、ニセコ地域の自然と美しさを保護する内容となっております。 3. 新しいルールは施行日以降に土地の所有者となった土地所有者のみに適用されるべき（施行日以前より土地を所有している土地所有者は現行のルールで許可されるべき）です。この方法が、唯一、以前からニセコ地域へ投資してきた人に公平な方法です。 4. 土地所有者への通知のタイミングが非常に唐突で猶予期間が短かすぎ、ルールの大幅な変更であるため、施行日までに開発計画や決定を行う為に十分な時間がとれません。		
パブリックコメント資料P4, 5【リゾートエリア】キャパシティ			
17	「危機」や「不穏」と書いていますが、ゲストが増えて潤う事はマイナスではないと思います。倶知安町の対応が遅いので給水や混雑があるだけで対応できていれば問題にもなってないと思います。仕事が増えて移住が増えて人が増える事は良い事だと思います。	世界中から多くのゲストがこのエリアに来られるのは、豊かな自然環境がベースとなったスキー場などのコンテンツによるところが大きいですと考えています。スキー場の規模に限りがあるなか、リゾート地としての環境・景観を保ち、国際的に評価される地域としてブランド価値を高めていくためには、特にスキー場から離れた緑豊かなエリアにおけるリゾート開発の規模を抑え、自然環境を保全することが肝要であると考えており、このたびの提案としています。	なし
18	リフト/ゴンドラやスキーリゾートのキャパシティから、宿泊施設のベッド数はどれくらいが適正なのでしょう？	リゾートエリアの開発状況を踏まえた宿泊施設のベッド数については、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、ウィ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ます。一方で、サービス提供側での対応・コントロール次第でベッド数のキャパシティのあり方も変動することから、示す数値は「目安」となっていると考えています。	なし
19	ホテルの数が甚大であり、スキー場の人数制限が必要では。スキーエリアに対し、人が多すぎる。町としてスキー場を開発できないものか？	スキー場の規模と比べホテルの客室数がアンバランスとなる傾向は今後ますます強まることが想定され、特にスキー場から離れた緑豊かなエリアにおいて、緑化率等による緑の保全・創出と特定用途制限地域を活用したリゾート開発の規模を抑える案とし、スキー場周辺にリゾート施設等が集約していくことを目的としています。 スキー場の新たな開発については、町が事業主体となるのではなく、民間の経済活動の中で行われるべきと考えています。なお、スキー場エリアは国定公園内となりますので、新たな開発にあたっては所管行政庁と調整の上、自然環境の保全とのバランスを取りながら開発していくべきと考えています。	なし

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
20	スキー場のキャパシティに対して宿泊施設のベット数は大幅に増加しすぎていると思います。現在はまだホテルがフル稼働していない事もあり、ゲレンデの混み具合も2019年に比べて穏やかだが、ホテルがフルに稼働し始めたらゲレンデの状況はとても危険な状態になります。2019年は衝突事故が絶えなかった。どうか大型のリゾートホテル建設への規制等でベット数を増やさないようにできないものか。	安全なサービスの提供はリゾート地にとって根幹の部分であると認識しています。スキー場の混雑に伴う危険性は、サービス提供側での対応・コントロールで大きく変わっていくものでもあり、宿泊施設の増加との関係は完全に一致し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ことは明らかです。そのため、特にスキー場から離れた緑豊かなエリアにおいて、緑化率等による緑の保全・創出と特定用途制限地域を活用したリゾート開発の規模を抑える案とし、スキー場周辺にリゾート施設等が集約していくことを目的としています。	なし
21	建築、開発についての細かいルール、数字が記されていて制作には大変な労力と時間をかけられたことだと思います。 私個人の考えでは、このルールを守れば土地があるかぎり海外からの投資で宿泊施設はまだまだ増加するのでは？ 建築のルール以前にこの町（スキー場）のキャパシティについて調べ、適正なベッド数を割り出し、町としての宿泊収容人数を設定した方がいいかと思います。宿泊施設だけ供給過多になり他のインフラ、サービスが追いついていない現状だと思います。 業種によっては不利益になってしまうかもしれませんが、昔から住み続けてる町民にとっては俱知安に泊まりにくるお客様の上限数を設けることは良いと思います。 どうぞよろしくお願いいたします。		
22	パブリックコメント説明資料p5 世界のリゾートと俱知安リゾートエリアの面積の比較について 世界のスキーリゾート周辺開発地域とニセコひらふ地区（赤い線で囲った部分）がほぼ同じ大きさと言っているが、そもそも山の大きさが違うので、単純に開発地域の面積だけを世界のリゾートと比較できない。ウイスラーに比べてアンヌプリは山が小さいことを考えなければならぬ。さらに、現在すでにニセコひらふ地区以外の地域でも開発が進められていて、実際はもっと大きな範囲が開発されている現状がある。従って、今後はニセコひらふ地区も含めて、もっと厳しく建物の高さや面積の制限をかけなければ、キャパシティオーバーになると思います。	資料P5は、今後、リゾート開発がスキー場から離れたエリアに拡大していく傾向にあることを踏まえ、世界のリゾートの状況を参照し、スキー場周辺にリゾート施設を集中させる必要性を説明したものととなります。 今回のリゾートエリアのルール見直しにおいて、地域を大きく拠点型、低層型、維持型、保全型の4つに分類し、それに基づいて景観地区及び特定用途制限地域の地区を区分しています。この地区区分では、大部分を「保全地区」とし、リゾート開発の規模を抑え、自然環境の保全につながるルール案としています。また、ニセコひらふ地区のスキー場に近いところにおいても、未開発のエリアや既に分譲・建築されている維持型のエリアでは建築規模を抑えるルール案としています。	なし
23	この案では、アンヌプリの山の大きさは考慮されていません。つまり、大きな山ではないので、混雑しすぎると、観光客と地元の人々の両方にとって魅力がなくなります。 さらに、「ひらふマスタープラン」も山の大きさを考慮しているように思えません。 ヴェルビエ（235ヘクタール）、ツェルマット（185ヘクタール）、ウイスラー（310ヘクタール）との比較があります。ヒラフのすぐ近く（ひらふ中心部、泉郷、羊蹄の里、パノラマを含む）だけで考えると、面積は264ヘクタールです。しかしながら、花園、樺山などを含む俱知安町のリゾートエリアは全体で2,298ヘクタールあります。俱知安は、他の世界クラスのリゾートよりもはるかに小さな山の周辺に、より多くの人々が住むリゾートを作る可能性を秘めています。どうすればこれが良い結果になるのでしょうか？		
パブリックコメント資料P10【リゾートエリア】拡大箇所について			
24	原案のリゾートゲートウェイ地区（以下「本件地区」という）のうち、私たちが所有している区画は、従前よりすでに分譲され、宅地化もされており、各人の事業や別荘地として現に利用されています。 原案によると、本件区画についても、本件地区に適用となる「建ぺい率30%」「容積率50%」という厳格な制限が一律に適用されることになります。 しかし、本件区画はすでに宅地化されており、俱知安町も雑種地や農地ではなく、宅地として課税を行っており、私たちはそれを前提とした納税を従前より誠実に履行しております。 本件地区設定の主旨については反対するものではありませんので、風俗施設、遊戯施設等を本件区画に予定しているものではありませんが、原案がそのまま適用されることになると、将来、俱知安町で働く従業員のアパートさえ建てられなくなるほどの厳格な制限を受けることになります。前記のとおり、本件区画は、森林や農地とは異なる具体的な財産権（憲法29条）として町税務課も公認で、すでに確立されておりますので、本件区画の現状を無視する形の原案は、本件区画に関しては不当に厳格に過ぎるものであり、緩和の方向に修正がなされるべきです。 そこで、本件地区のうち、本件区画については、前記の現状に鑑みて、例えばですが、少なくとも、本件地区から国道5号線沿いの「沿道集積地区（建ぺい率40%、容積率100%、パブリックコメント資料の24頁）の制限と平仄させる程度には制限の緩和がなされるべきと考えます。	ご意見をいただいている場所は、国道5号とサンモリツツ大橋方面の道道との交差点に位置し、リゾートの玄関口としての景観上の配慮が求められる場所と考え、リゾートゲートウェイ地区として景観地区に含める案としました。 ご意見のとおり、建築物が数棟建っていますが、周囲には未利用地もある状況で、特に道道から国道5号方面の交差点における風景（眼前にそびえる羊蹄山）を踏まえると、今回提案しているルールは、低密度で緑を生かすことにより、将来的な風景価値を高めることにつながると考えています。 また、現在の建築物は新たに設定する建ぺい率（30%）・容積率（50%）を満たすと確認しており、アパート等においても駐車スペースや堆雪スペースの確保といった本町の豪雪地としての特性を踏まえると、実現性があるものと考えています。	なし
パブリックコメント資料P11、12【リゾートエリア】建築物のデザイン			
25	建物の統一感をだしてほしい（色・素材・階数・窓数・形状等に規制）、カナダ・北欧の建物を参考にしてもらいたい、今までののはどんな物でも立てられ、落ち着かない様相がある。	今回のルール見直しにあたり、景観としての魅力向上のためにデザインの一部を見直す案としています。色につきましては、周囲の風景に馴染みにくい寒色系の使用を制限する一方、これまで使用できなかった「焦げ茶色」のようなやや暗めの色を使うようにするなど、地域の状況に合わせた弾力的な運用としています。また、ゆとりあるリゾート地形成の観点から、道路からの圧迫感を軽減するため、建築物に付属して設ける塀や敷地の高低差解消のための擁壁設置における高さの制限なども新たに盛り込むこととしています。加えて、建築物や工作物だけでなく、敷地内の緑化を一定割合以上してもらうことも新たにルールとして盛り込むことにより、質の高いリゾート地となるよう目指しています。	なし

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
	パブリックコメント資料P13【リゾートエリア】建築物の高さ制限（花園ビレッジ地区）		
26	弊社は、パブリックコメントの要請に対して、以下のとおり申し入れます。 ～次の高さ制限案への反対 ○花園ヴィレッジⅠ地区 16m以下（条件により最大33m） ○花園ヴィレッジⅡ地区、ワイス・スキー場地区 13m以下（条件により最大33m） 倶知安町が、多数の土地所有者が存在し、それぞれの開発方針が異なるひらふエリアに対して、統一的かつ詳細な開発・建築ルールを課すことは、理解できることであり、必要なことだと思います。しかし、ニセコHANAZONOリゾートは違います。ニセコHANAZONOリゾートは、他の開発とは異なり、倶知安町内で最も隔離され、分離されたエリアです。私たちは、マスターデベロッパーであり、関連会社とともに、ニセコHANAZONOリゾートの中で最大の土地所有者です。ひらふから地理的に離れているニセコHANAZONOリゾートについて倶知安町は、このユニークな立地に適した現在の開発・建築ルールを適用し続けることが自然です。これは、倶知安町が、観光客や投資家を惹きつけるような状況を作り、リゾート作りのための機会を提供するという倶知安町本来の目的、意図であるはずで、ニセコHANAZONOリゾートのすべての土地所有者および開発者は、ニセコHANAZONOリゾートの統一された景観開発を念頭に置き、ユニークで優れた建築および自然環境を創造するために（私たちが作成した）デザインガイドラインを遵守することが要求されます。本ガイドラインは、ニセコHANAZONOリゾートの山麓及び周辺地域を、統一性と多様性のバランスのとれた環境として整備することを目的としており、今回のパブリックコメントでの提案と合致するものです。また、このデザインガイドラインは、私たちの独断で作成したのではなく、倶知安町が制定している開発及び建築の規定やルールに沿って作成、提出し、審査・承認された開発計画に基づいて作成したものです。このデザインガイドラインは、遠い将来、当社が関連会社とともにマスターデベロッパーとしてニセコHANAZONOリゾートのオーナーであり続けるかどうかにかかわらず、適用され、継続されるものであります。 今回の意見募集で提案された「建築等ルール見直し案」は、ニセコHANAZONOリゾートの当初のビジョンや当社の既存投資政策（およびパークハイアットブランドレジデンスのオーナーなどの投資家）から大きく逸脱しており、当社や他の投資家がニセコHANAZONOリゾートや倶知安町にて行う将来の投資に取り返しのつかないマイナスの影響を与えます。理由としては、ニセコHANAZONOリゾートへの全ての投資政策は、既存のルールに基づき作成され、承認されているニセコHANAZONOリゾートの開発計画に従って計算されているためです。本書で反対を表明する項目は、既存のルールの一部でもなければ、それによって課せられたものでもありません。高さ制限を課すことは、ニセコHANAZONOリゾート内のあらゆる土地開発の可能性（容積率や延べ床面積を含むがこれに限らない）に直接影響を与えることになり、ニセコHANAZONOリゾートの既存及び将来予定している開発を不条理に縮小させることとなります。その結果、ニセコHANAZONOリゾートのインフラ整備を中心に、このプロジェクトに対するインフラ投資を大幅に縮小せざるを得ず、世界的なスキージョイントを建設するという我々の夢を実現することができなくなるようになります。 ニセコHANAZONOリゾートの開発には、多大な時間、エネルギー、資源が必要です。開発及び建築に関するルールの確実性は、この地域の開発者にとって不可欠であり、絶対的に必要な部分です。このような開発を行うためのパラメータを変更することは、投資家に疑心暗鬼を増幅し、恐怖心を植え付けるだけでなく、開発への投資の減少または撤退につながりかねません。これは、倶知安町をオールシーズンの国際的なリゾート地として形成して行くことに対する目標に対して寄与するものではありません。 私たちは、当初から倶知安町に対して透明かつオープン、そして協力的であったと自負しており、この新しい開発・建築ルール等の変更は、ニセコHANAZONOリゾートにとって紛れもなく差別的かつ不公平なものだと感じております。また、新開発・建築ルールの実施時期（2023年10月1日）についても、倶知安町が慎重に検討する必要があります。私たちは、倶知安町役場が、より多くの時間をかけて新しい開発・建築ルール等の適応を再考することが重要であると感じております。倶知安町が、ニセコHANAZONOリゾート全体に対して、このような不当な包括的な新規開発・建築ルールを課すことについて、上記の要因を考慮されることを強く希望いたします。 倶知安町のためにも、慎重かつ誠実な協議が行われることを要望するとともに、倶知安町の行政を含む全てのステークホルダーと議論し、協働する機会を設けていただけますようお願いいたします。	花園ビレッジⅠ・Ⅱ地区はスキー場を囲む拠点性が求められるエリアであり、「拠点型」としてリゾート機能の集積を図る地区としています。また森林保全を前提とした今回のルール改正では、特に花園ビレッジⅡ地区は、現存する豊かな森林と調和した景観形成を目標としています。 多数の事業者が各々建築計画を進めるニセコひらふ地区と異なり、花園ビレッジ地域は土地所有者等が限られた環境下にあることから、事業者が示す全体計画を俯瞰しつつ、個別の大規模建築計画に対しては景観審議会により景観上の評価を行ってきました。今後も数多くの建築計画と共に、国際リゾート地として一つの「まち」のように発展が見込まれることから、私たちの想像を超える高質なリゾート地が築かれるものと期待しています。 今回のルール見直しでは、森林豊かなエリア（花園ビレッジⅡ地区）における高密度な環境とならないよう容積率を抑えるとともに、将来見通すことのできない社会情勢等による変化の観点から、地域住民による町への要望等を踏まえ、自然と調和した高質な国際リゾートに相応しい景観を保つために、建築物の高さの上限を定める案としました。高さ制限は、景観審議会による審議を踏まえ、原則は他の景観地区と整合を取った数値を上限としつつ、自然地形の起伏等に応じた景観を備えている地域特性等を生かすため、条件を満たした計画については、「景観への特段の配慮によるリゾート風景価値の創出や自然との調和が認められる全体計画を認定した上で建築物の上限を33mとする」柔軟性を持たせたルールを提案しました。この案は、ご意見いただいた「統一性と多様性のバランスのとれた環境」を、土地所有形態や開発者の変遷に寄らず担保するために必要であると本町は考えています。 これまで、リゾートエリアの景観について、行政内部のみならずリゾート産業関係者も交えた景観地区検討部会で約3年間の検討を続け、その中で随時、情報発信や意見交換会を続けてきました。コロナ禍が一定の落ち着きを見せ、倶知安の良質なパウダースノーを求める人々が全世界から再び集いつつある中、国際リゾートの質とブランドイメージを保つために今回提案している様々なルール改正は、喫緊の課題解決に向けて必要な手段であると捉えており、予定どおり本年10月施行を目指したいと考えています。	なし

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
27	1. 意見 以下の「花園ビレッジⅠ地区」の建築物の高さ上限の設定に反対します。 【拠点型】「花園ビレッジⅠ地区」 景観地区のルール 【現行ルール】 建築物の高さ:制限なし 【ルール見直し】 建築物の高さ:上限16m。 風景的価値創出につながるものと認められる場合に限り上限33m。 2. 意見に至る経緯 弊社は平成31年より、当社所有地にホテルを建設する為、景観に係る協議を1年以上にわたり貴町と実施し、花園ビレッジⅠ地区の土地所有者とともに貴町の意見を取り入れ、「花園サウスビレッジデザインルールとガイドライン」を作成しました。 また、当該ホテルは、高さ33.15mですが、当該ガイドラインに基づき計画・設計を行い、景観法第63条第2項に関する認定および、俱知安の美しい風景を守り育てる条例第9条第1項の規定に対する景観形成基準についても適合していると認定いただき、現在、建設中です。 又、新たに隣接地を取得し、現在、コンドミニアムホテルを計画中です。 3. 意見の理由と補足説明 今回のルール見直しでは新たに建築物の高さ上限が設定されていますが、それらの高さ設定の根拠が不明です。平成31年より貴町との景観に係る協議から新たに高さ設定をされる必要が生じている場合は、なぜ、高さ上限が、16mおよび33mなのか、その高さの根拠を明確にいただきたく存じます。 「景観への特段の配慮によりリゾートの風景価値の創出や自然との調和が認められる建築物に限り33mを上限」とありますが、「景観への特段の配慮によりリゾートの風景価値の創出や 自然との調和が認められる建築物」とは、当該ガイドラインの内容と相違ないと思料しておりますので、必要であれば、当該ガイドラインの内容を地区計画等で設定いただき、高さ規制は撤廃していただくことを切に要望します。 万一、弊社の理解がおよばない高さ規制が必要な根拠あった場合でも、少なくとも弊社の建設中のホテルが、既存不適格にならない33.15m以上の規制に変更いただきたくことを切に要望します。	花園ビレッジⅠ地区はスキー場を囲む拠点性が求められるエリアであり、センタービレッジ地区同様「拠点型」としてリゾート機能の集積を図る地区としています。 一方で、多数の事業者が各々建築計画を進めるニセコひらふ地区と異なり、花園ビレッジ地域は土地所有者等が限られた環境下にあることから、事業者が示す全体計画を俯瞰しつつ、個別の大規模建築計画に対しては景観審議会により景観上の評価を行ってきました。今後も数多くの建築計画と共に、国際リゾート地として一つの「まち」のように発展が見込まれることから、私たちの想像を超える高質なリゾート地が築かれるものと期待しています。 今回のルール見直しにあたり、将来見通すことのできない社会情勢等による変化の観点から、地域住民による町への要望等を踏まえ、自然と調和した高質な国際リゾートに相応しい景観を保つために、建築物の高さの上限について検討してきました。 検討にあたり、景観審議会による審議を踏まえ、原則の高さ制限を設けつつも、自然地形の起伏等に応じた多彩な景観を備えている地域特性、及び既存建築物によりこれまで形成されてきた街なみ景観を生かすため、条件を満たした計画上で、景観への特段の配慮によるリゾート風景価値の創出や自然との調和が認められる全体計画を認定した上で建築物の上限を33mとする柔軟性を持たせたルールを提案しました。具体的には町内の高木（イタヤカエデやシラカバなど）の高さが隣接する国定公園（第3種特別地域）の建築物上限22mと概ね同じであり、樹木を適切に配置した上で、木の高さの1.5倍である33mであれば、建築物の配置、緑化などを工夫することで風景を大きく阻害しないと判断したものです。原則の高さ16mは、同じ「拠点型」としてリゾート機能の集約を図る地域であるセンタービレッジ地区との整合を図るものであり、上述した花園ビレッジ地域の特性を踏まえ、景観への特段の配慮によるリゾート風景価値の創出や自然との調和が認められる建築物に限り、上限を33mとするものとしています。 なお、既存建築物については、資料P13に記載のとおりです。	
28	なぜ花園だけ33mまで高く建物を建てる事ができるのでしょうか？だったらヒラフも33mでもよいのでは。特定の事業者だけが得をするシステムはやめた方がいいと思います。賄賂受けるように見えますよ。	花園ビレッジ地区は、スキー場を囲む拠点性が求められるエリアであり、一体的なリゾート開発が見込まれる地域です。ルール見直しにあたっては、開発事業者側と開発ボリュームに関する協議を行いながら進め、緑豊かな未開発のエリアにおいて、宿泊者数にも大きな影響を与える建築ボリュームを抑えた開発に誘導するべく、容積率を300%から200%へ抑える案としています（花園ビレッジⅡ地区）。	なし
29	センタービレッジ地区の高さ制限が上限 22mであるのに対し、花園リゾート及びワイズスキー場地区の高さ制限の上限が 33m である理由とその数字の根拠を教えてください。	また、将来見通すことのできない社会情勢等による変化の観点から、地域住民による町への要望等を踏まえ、自然と調和した高質な国際リゾートに相応しい景観を保つために、建築物の高さの上限も定めることとしています。制限の検討にあたっては、俱知安町景観審議会を踏まえ、将来、事業譲渡等によって開発構想が引き継がれずに想定しえない超高層施設が計画される等の懸念などを考慮し、原則として花園ビレッジⅠ地区はセンタービレッジ地区と同じ16m、花園ビレッジⅡ地区は他のエリアと同じ13mを上限とし、条件を満たす場合に限り33mと提案したところです。高さ33mについては、町内の高木（イタヤカエデやシラカバなど）の高さが隣接する国定公園（第3種特別地域）の建築物上限22mと概ね同じくらいであり、樹木を適切に配置した上で、木の高さの1.5倍である33mであれば、建築物の配置、緑化などを工夫することで風景を大きく阻害しないと判断したものです。	
30	花園ビレッジ地区の高さ制限が33mとされました。現行ルールでは未制限エリアで、スキー場を後ろに背負い景観的な影響も少ないとは思いますが、他の地区ではそのような個々の考慮がされていない中で花園ビレッジ地区だけ突出して高く建てられるのはビジネス的な公平性に欠けるものです。キャパシティコントロールの原則に則って、適切で公正な制限値の設定を望みます。	なお、事業者側では一律に高さ33mまでの建築物とするのではなく、地形や場所を踏まえ、景観に配慮した高さをそれぞれ設定していくものと理解しております。これを担保するための手法として、ニセコエリアの風景価値を高めるといった特段の配慮がなされた全体構想であることを事前に審査（景観審議会の活用も視野）して認定し、その認定に基づいた建築申請をしてもらう仕組みとすることを考えており、他の地区には無い手続きにより審査・認定することを予定しています。	
31	花園地域の高さ制限が33mは高すぎだと思います。花園はまだまだ土地があり、これから開発が進むことを見越すと、今からしっかり規制しなければ、山が人だらけになってしまう。センタービレッジ地区と同等にすべきだと思う（センタービレッジもさらに規制をかけた上で、そこ同等の基準にする）。駐車場の問題も、同様に事前に考えるべきだと思います。		
32	花園ヴィレッジの建築物高さ制限は33mまでです。アッパーヒラフ(センタービレッジ)は22m。なぜ花園はより高く建てる事ができないのでしょうか？		
33	花園エリアの「建物の高さ(最大33m)」は高過ぎだと感じます。		
パブリックコメント資料P13【リゾートエリア】建築物の高さ制限(その他の地区)			
34	「不可分の関係にある複数棟の建物において、以下の場合に限り、別の建築物として高さを算定することができる。①渡り廊下（地階または地上階のみ）または地盤面下部分のみでつながっていること。」となっていますが、地上階に関しては、下記のどれを指していますでしょうか。 ①「地面と接する階」 ②「地上1階」 ③「地上におけるすべての階」。 できるだけ、明確で分かりやすい表現にしてください。	ご指摘のとおりと受け止めます。（記載場所は『景観地区・特定用途制限ルール一覧 建築物の行為の制限（原案）』の左下にある『建築物の高さの最高限度』欄の3の①に記載されている部分） この案の意図は、地上に見える部分のつながりに関しては見た目上一層のみにしていただくこととなります（地上から見えない地盤面下によってつながる部分も別棟と判断します）。建築基準法上、「地階」と判定されても地上に見える場合がありますので、「地階または地上階」と表現していますが、誤解を招く表現であるため、右記の通り変更します。	次のとおり修正 「①渡り廊下（地下1階または地上1階の一層のみ）または地盤面下部分のみでつながっていること。」

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
パブリックコメント資料P13【リゾートエリア】建築物のセットバック			
35	町道花園リゾート線に関して、建築物の規模を問わず一律10m以上のセットバックが求められています。その根拠を教えてください。	現在のルールでは、ノースヒルズ地区において『幅24m道路』が10m以上のセットバックと規定しており、この道路が『町道花園リゾート線』となります。この道路は、花園リゾート（スキー場・ゴルフ場）へのアプローチとなっており、緑が形成されつつも開放感のある道路景観を有しております。そのため、この景観を将来にわたって維持していくため、引き続きノースヒルズ地区にて10m以上のセットバックを求めることとしています。合わせて、当該町道には「双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区」にも接していることから、統一性のある沿道景観を保全するため、当該地区にも同様の10m以上のセットバックを新たに追加しました。なお、今回の設定によって新たな既存不適格建築物は生じないものと認識しています。	なし
パブリックコメント資料P14【リゾートエリア】景観の開発行為の制限			
36	[3,000㎡以上の造成行為において、区域内は無電柱]となっているが、敷地面積によらず無電柱にしたい。	無電柱化は、主に配電線を地下埋設するものとなります。この配電線は、電柱の場合、道路に沿って建柱し、電柱に分岐装置を設けて、各住宅等へ引き込み線をつなぎ、電気が供給されます。そのため、無電柱化は道路の新設や改良に合わせて一体的に行うことになります。なお、既設の道路で既設の電柱がある場所では、新たな建築行為に対しては最寄りの電柱から引き込む形となるため、無電柱化は困難であると考えております。 したがって、新たに道路敷設を伴うものに対して無電柱化を推進していくことになりますが、リゾートエリアにおけるこのような造成行為は、ほぼ全てが都市計画法に定める3,000㎡以上の開発行為に該当していることから、今回示している案で十分に対応できるものと考えています。	なし
パブリックコメント資料P19【リゾートエリア】特定用途制限地域（保全型地区等における宿泊施設の制限）			
37	宿泊施設の「特例許可」において、「延床面積1,000㎡超え3,000㎡以下」と「延床面積3,000㎡超え10,000㎡以下」にそれぞれ最低開発面積が3haと10haと制限が設けられていますが、その根拠を教えてください。	「特例許可」となるエリアについては環境の保全を優先するエリアと考えており、景観地区検討部会において、「広大な敷地を活用し、低密度で森に埋もれるようなリゾート開発であれば、開発スプロールの抑制、周囲の自然環境の保全、質の高いリゾートの創出に寄与する場合もある」という方向性を確認し、それに基づく案としています。今回の最低開発面積の設定は、グローバルなホテルブランドによる国内進出事例である伊勢志摩のアマネムを参考（25haに延床面積約6,300㎡のホテルとヴィラを配置）としており、集客力のある施設を配置する場合には自己の開発区域を拡大に確保し、区域内に緑を十分に配置することが質の高いリゾート地形成に有効であると考えています。	なし
38	町の自然や発展を大切にされていることがよくわかりました。 自然も人もバランスが必要です。 今回の規則改正は、特に自然保護区域内の宿泊施設に対して厳しすぎるように思います。 3100㎡だと10haの土地が必要になります。あり得ません。なぜこのような非現実的なルールにするのかまったく理解ができません。宿泊施設であれ、住宅であれ、あらゆるタイプの開発に対して、保全地域には50%の緑を要求すれば十分であると私は思う。		
39	10,000㎡までの建物については、最低限10haの敷地を要するという条件を課す変更案は、当社の経済的実行可能性を害するものであり、低密度の居住用集合住宅が、10haの敷地内に10,000㎡の建物を一緒に建設できるかどうか、当社にとっては明確ではありません。 熟慮された結果での緑及び森林地帯の保護、広範囲に渡る散漫な開発の制限を支援しますが、現在提示されている建物の用途及び規模に対する制限案は、公平に適用されていないものと思料いたします。		
40	要望 ・最低開発面積5haに設定し、10,000㎡以下のホテルコンド1棟＋延床面積1,000㎡以下の戸建複数建築可を新ルールとして要望します。 ・敷地10haがある場合は5ha内に10,000㎡以下のホテルコンドをそれぞれ1棟ずつ建築出来、2棟を渡り廊下で繋げることが可能なルールを要望します。 ・高さ制限を一律13mにするのではなく、10,000㎡以下のホテルコンドは15mまで、1,000㎡以下の戸建は13mまで。2種類の高さ制限を設けるルールを要望します。（ホテルコンドに共有スペースのロビーやレストランが必要であり、世界から観光客を迎える建物には相応の設備と高級感が必要）		
41	延床面積3000㎡の建物に3haの土地が必要となると容積率は実質的に10%になります。規制が厳しすぎます。	ご意見のとおり、保全型の地区においては、延床面積1,000㎡を超える宿泊施設における最低開発面積を設定する案としていますが、同開発区域内で延床面積1,000㎡以下の宿泊施設が可能であり、また宿泊施設以外の建築物は高容積の建築物も可能となりますので、実質的に10%を超える容積率が可能であると考えています。	なし
42	同じ敷地（例えば、敷地が20ha以上の場合）に当社の1つのプロジェクトの一部として、10,000㎡の建物を2件建設できるか定かではありません。	延床面積10,000㎡以下のホテル・コンドミニアムは、一つの開発行為地において1か所までとしています。敷地が20ha以上ある場合も1つの開発行為である以上は延床面積10,000㎡以下のホテル・コンドミニアムは1か所までとなります。	なし
43	宿泊施設の「特例許可」において、同じ「延床面積1,000㎡以下」の場合、敷地面積が1,000㎡を超えると建築物の要件（建蔽率30%以下、容積率50%以下）が厳しくなる理由を教えてください。同じ「延床面積1,000㎡以下」なら、敷地面積が大きければ自然環境の保全の観点から良くなるはずですが、かえって厳しい制限を設ける理由を教えてください。	延床面積1,000㎡以下のルールは敷地面積1,000㎡を超えて計画していただくことを前提として提案しており、緑を多く生かして低密度で高質な土地利用を図っていただくことを目的としています。一方で、すでに区画1,000㎡以下に形成されている土地もあり、一律にこのルールを適用してしまうと建築物が建てられなくなるケースが考えられることから、敷地1,000㎡以下の土地については、要件の多くを緩和する一方で、スプロールにつながる収容人数について、現行の建築物の状況を踏まえ、10名以下に強化する案としています。	なし

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
44	樺山のような保全地域では、より繊細なアプローチが必要です。新規の開発では、倶知安町の提案である最小敷地面積1,000㎡要件に賛成です。しかし、樺山には50～100坪サイズの古い分譲地が多く、1人が5つか6つの区画を所有する場合があります。その場合、合計サイズは1,000㎡を超えますが、新しいルールでは1,000㎡の敷地を超えると、最大容積率が200%から50%に低下します。セットバックはすべての方角で5mに増加し、建設できない部分が増えます。結果として、各所有者は1つの大きな家よりも小さな家を開発するようになるでしょう。これはより多くの人や車を意味します。 倶知安町は、2023年秋までに分割登記された土地について、「一部の例外」を認める条項を追加することを提案します。	最低敷地面積は、ルール施行前に登記されたものであれば、その登記されている敷地面積に限り、設定している最低敷地面積を下回ることがあっても、確認申請において認められます（パブリックコメント説明資料P13）。したがって、複数の区画における所有者の状況によってルールを差別化することは、現在の法律の仕組みでは困難と考えています。一方で、このような保全型の地区では、敷地に対する緑化率を高めに設定すること、及び宿泊施設においては収容人数を10名以下に抑えることなどをルール化し、低密度な建築とするよう誘導します。	なし
45	延べ床面積1,000㎡以下の収容人数10名以下の考え方の改善を求めます。 理由 延床面積1,000㎡以下の建物（例えば999㎡の建物）に洋室ツインのベットルームが5部屋とは限りません。一部屋量の部屋があれば4名～6名利用しますし、一部屋がバンクルームであれば2段ベットを4台設置することも考えられます。 洋室ツイン4室：8名、和室1室：4名、バンクルーム1室：8名、最大で計20名の利用は見込まれます。（弊社がオーナー様から建築を依頼される場合、1,000㎡以下でも宿泊者10名は絶対に超えます）1,000㎡以下で20名以下、1,000㎡超の建築物で25名以下を求めます。	この度のルール見直しでは、特にスキー場から離れた緑豊かなエリアにおいて、緑化率等による緑の保全・創出と特定用途制限地域を活用したリゾート開発の規模を抑える案とし、スキー場周辺にリゾート施設等が集約していくことを目的の一つとしているため、保全型の地区等においては、宿泊施設の収容人数を抑えていくこととしています。 収容人数の上限は、確認申請に並行して行われる消防同意の実態を確認し、延床面積1,000㎡以下では10名以内の計画がほとんどであることを確認しています。	なし
46	延べ床面積3,000㎡超え10,000㎡以下、最低開発面積10ha以上について質問です。 保全エリア：最低開発面積10ha以上内に（10,000㎡以下のホテルコンド1棟＋延床面積1,000㎡以下の戸建複数）の意味は理解できますが、例えば12haの土地の場合、10haで10,000㎡以下のホテルコンド1棟＋延床面積1,000㎡以下の戸建複数建築して、残りの2haは10haに満たないので何もできない死に地になるのでしょうか。	12haの土地を一団の土地として開発する場合、10,000㎡以下のホテルコンド1棟＋延床面積1,000㎡以下の戸建を複数建築することが可能であるため、延床面積1,000㎡以下の建築物であれば残りの2haの土地に建築することが可能となります。	なし
47	宿泊施設の適用除外による特例許可の条件において延床面積に応じた収容人数の制限を設けていますが、最低開発面積の制限に加えて極めて厳しい制限です。これらが倶知安町のリゾート地区における適切な人数である根拠をお示しください。	官民連携により2020年（令和2年）に策定した観光地マスタープランにおいて、「質の高い開発の誘導」として、スキー場を中心とした持続可能なリゾート地を形成し、スキー場から離れた緑豊かなエリアは、リゾート開発のスプロール化を抑えて自然環境を保全していく方針としています。 これを踏まえ、この度のルール見直しでは、特にスキー場から離れた緑豊かなエリアにおいて、緑化率等による緑の保全・創出と特定用途制限地域を活用したリゾート開発の規模を抑える案としており、まとまった床面積の宿泊施設については、国内の低密度で高質なリゾート施設が立地している状況を基に、宿泊収容人数の上限を提案しています。	なし

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
48	当方ひらぶ地区第3町内会で35年以上宿泊施設を経営しております。大規模開発が見込まれる地域に「特例許可」が設けられ10倍の大きさまで許可されるという事は規制ではなく規制緩和です。 首長の判断という事は大きなマネーパワーが加わることになります。将来の俱知安町を考えた時に正しい判断ができるのか。人間は皆弱いものですのでとても不安です。 既にこのようなルールで進めようとしている事自体不安が広がります。 住まない家々をキャバを超えて建てる事はデベロッパーの畑にされているのと同じです。既にキャバオーバーです。森を守ってください。 大規模開発は民意ではありません。どうかそのことだけはご理解ください。	官民連携により2020年（令和2年）に策定した観光地マスタープランにおいて、「質の高い開発の誘導」として、スキー場を中心とした持続可能なリゾート地を形成し、スキー場から離れた緑豊かなエリアは、リゾート開発のスプロール化を抑えて自然環境を保全していく方針としています。 これを踏まえ、この度のルール見直しでは、特にスキー場から離れた緑豊かなエリアにおいて、緑化率等による緑の保全・創出と特定用途制限地域を活用したリゾート開発の規模を抑える案とし、スキー場周辺にリゾート施設等が集約していくことを目的の一つとしております。この目的を果たすために、保全型の地区では、1,000㎡を超える規模の大きな宿泊施設は自己の開発区域を広く確保（延床面積3,000㎡未満の場合は3ha以上、延床面積10,000㎡未満の場合は10ha以上）し、低密度かつ収容人数を抑えることで区域内に緑を多く残す土地を確保してもらう案としております。 一昨年11月に提案した宿泊施設の延床面積1,000㎡以下とする案に比べ、「緩和された」というご意見と推測しますが、上記のような制限をかけた上での延床面積を認める内容となるため、昨年提案した延床面積1,000㎡以下の建築物が建ち並ぶ場合よりも開発条件が厳しくなると考えています。 本町としても、緑豊かな地域においては、規模の大きな施設が林立し、自然環境を喪失することは望まないことから、規模の大きな宿泊施設が密集することなくポツポツと点在するような配置となるルール案とし、自然環境の保全とリゾート開発の規模を抑えることにつながると考えています。 また、審査基準につきましては、同資料PI9下部点線枠内にあるとおり、建ぺい率、容積率、収容人員や地上階数の制限等の定量的な基準を想定しており、審査する者や審査対象により変動しません。 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。	なし
49	適用除外と言う抜け道、そして最大10,000㎡にも及ぶ超大型開発を容認する一文があるのは大きな問題だと思います。 審査基準と記載されてますが、誰がどの様な基準で審査するかも明記されておらず、これでは判断材料が乏しく、不誠実であり準備不足を感じずにはいられません。 特定の企業のために適応除外を利用した利益誘導を疑う開発案件が発生し、審査する方々が政治と金の問題に巻き込まれてしまわないかも心配でなりません。 大きな開発が町内のリゾートエリアで続く事は一部の企業には利益となり得ますが、このまま無秩序に開発が進めばオーバーツーリズムによる顧客離れ、インフラ整備による町民負担増など町民への不利益が多く予測されます。 マネーゲームに使われる金融商品の様な開発を抑制し、実体経済の伴う良質な開発だけを呼び込むにはしっかりと行政による網掛けが必要不可欠です。		
50	これ以上の大規模開発容認には反対です。 水道、道路、駐車場、スキー場のキャパシティ、バス等の交通機関、簡単にあげてもこれだけの足元の整っていない問題ばかり。税を負担する地元民が嘆いているだけではなく、訪れる観光客からの不満も続出しているはず。でもその声はバスの中、宿、駐車場の車の中など現場だけでかき消され、役場まで生の声は届きません。それでもこの地を求めて来てくれる世界中の方々に、少しずつでもインフラ等のクオリティを上げていけるよう手助けするのが町の役割ではないでしょうか。 その役割にこの事実上の大規模開発容認は、反していると思えません。 町民、事業者、観光客のバランスの取れた共存を目指して頂けるよう強くお願い致します。		
パブリックコメント資料P22【リゾートエリア】特定用途制限地域（その他の用途）			
51	工場系の欄に「工芸品等の工房」という条件が新しく加えられているが、将来的に大きな問題をばらんでいると考える。 ニセコに旧来からの伝統工芸品類があるというならそれが限定的に本来的な作品・工房・商品の中心になるであろうが、特に工芸品として古くからニセコに現存するものが特に無い現状であるなら、意図的にアイヌ民芸品店を開店されたり、そこを拠点に次第にニセコの歴史が将来的に間違った方向へ誘導される手始めとなりかねないと危惧しており、厳に認めず、禁止し続けなければならないと考える。	特定用途制限地域の現在のルールでは、工場関係について、観光居住地区を除き50㎡以下としており、現状で50㎡以下であれば「アトリエまたは工房」が認められるルールとなります。今回のルール見直しの背景として、リゾート地の更なる魅力を高めるこの地域の良質な自然環境を生かした芸術を育むことを目的として床面積を緩和する案としました。俱知安町内では現在、絵画や陶芸など様々な芸術活動で活躍している方がおられます。リゾートエリアにおいても、今後そのような活躍の場が広がることを期待しています。	なし
パブリックコメント資料P24【リゾート近隣エリア】新たな区域設定に伴う制限について			
52	私の所有する敷地は現在は、宅地として売買も可能ですが、（準都市計画区域に編入される案であるため、）建築規制が発生することにより接道条件が不適格となり、建築不可となります。 すなわち、利用価値の無い敷地となり、敷地所有者としては、多大なる不利益を被るものです。これら広域敷地には、同じ様な地権者がかなり存在します。 地権者としては、規制後の利用価値の無い敷地で有る以上、周辺敷地よりも破格値、0円に近い値段で叩き売る事に成ります。資金潤沢な開発者には好条件がそろい、最寄りの公道まで広大な敷地を、安く買収する事ができます。それにより予想外な場所にさらなる大開発が発生し、それに伴い俱知安町は、さらなる公共整備が発生し、町の財政がひっ迫します。 以上から、無指定エリアについては、木端一絡げに規制せず、各地権者に建築予定の有無を確認し、利用価値の無い敷地を無くし、大規模開発のスプロール現象の抑制を考えるべきです。	ご意見の通り、今回準都市計画区域に編入されることにより接道義務が発生し、建築基準法上の道路を敷設しない限り、建築ができなくなります。一方で、今後、投資的な開発の拡がりが見込まれることから、準都市計画区域を拡大し、無秩序な開発とならないようコントロールしていきたいと考えています。 敷地の価値がなくなり用地取得が容易になる可能性があると考えられますが、今回のルール見直しにおいて投資的な開発の対象となる宿泊施設を原則禁止する内容としているため、無秩序な開発を誘発しづらい環境になるものと考えています。	なし

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
パブリックコメント資料P25【リゾート近隣エリア】特定用途制限（宿泊施設）			
53	弊社が所有している土地は、保養施設として活用しております。この土地は、将来の「農地森林保全Ⅰ地区」に該当します。 弊社としましては、倶知安町が世界のニセコにふさわしいように様々なルールを策定されることは素晴らしい事かと考えておりますが、弊害として、既に活用されている体験型観光資源を十分に活用できなくなってしまう可能性が大であるため、農林森林保全Ⅱ地区にすべきと考えます。 具体的には、 ・周辺に簡易宿所等、既に旅館業を営んでいる建物もあるため、各ステークホルダーに多大な負担を強いることになると思います。 ・弊社所有の土地周辺では、ラフティング等による観光資源を今後積極的にサポートすることを考えておくべきです。 ・近くにJR函館本線がありますが、廃止予定であり、街がもつ活力を削ぐことになりかねません。	この度のルール見直しでは、リゾート開発の拡がりが見られる状況を踏まえ、リゾートの拠点となるスキー場周辺に宿泊施設等のリゾート施設が集約するように土地利用を促し、スキー場から離れたエリアにおいては、周辺の環境に合わせた開発とすることを目的として提案しています。特に尻別川の東側においては、住民の暮らし・営みを中心とした土地の使われ方を踏まえ、一部を除いて、リゾートエリアとは異なる地域としました。 ご要望では、農地森林保全Ⅰ地区を農地森林保全Ⅱ地区へ改めるとのことですが、両地区の大きな違いは宿泊施設が建てられるかどうかとなります。ご要望の場所は尻別川の東岸に位置しているため、リゾートエリア外として宿泊施設を原則として認めない地域とし、農地森林保全Ⅰ地区にしています。体験型の観光資源としての今後の地域的な需要に関しては、現在の周辺の土地利用の状況を踏まえ、宿泊施設が建ち並ぶ地域とする構想はありませんが、商業系施設については、延床面積1,000㎡までの立地を可能としており、観光資源の受け皿となる土地利用は可能であると考えています。 なお、既存の宿泊施設に関しては配慮すべきと考えており、ルール見直しの施行以前の建築物で施行後に制限の対象となるものについては、一定の条件を満たせば増築（床面積の1.2倍以下）及び改築を認める運用とする予定です。（現行の「倶知安町特定用途制限地域における建築物等の用途の制限に関する条例」に同様に規定しています） また、ゲストハウス等の居住実態を伴う宿泊施設についても、新築を認める運用を予定しています。 そのため、現在の土地の使い方を大きく制限するものではなく、地域の活力を削ぐことにはならないと考えています。	なし
54	貴庁よりパブリックコメントのご案内を頂戴いたしました。 倶知安町が【世界のニセコ】へと躍進する新たな施策として、大いに期待している次第です。ただ、私共の地所、尻別川東岸は特定用途制限地域の農地森林保全Ⅰ地区として指定され、様々な新たな規制がなされることにつきましては、少々合点がいかない点がございます。何故尻別川西岸が農地森林保全Ⅱ地区で東岸が農地森林保全Ⅰ地区なのか、比羅夫駅前通り迄農地森林保全Ⅱ地区でないのか、理解に苦しむところです。 ご存じの通り、尻別川ではラフティングが盛んで積雪時以外では、大きな観光スポット、体験型観光の目玉と呼べるようなエリアです。JR比羅夫駅周辺は現在も簡易宿所が運営されているエリアではありますが、今後もそのような計画や支援が期待されるエリアでもあります。このエリアを農地森林保全Ⅱ地区ではなく、農地森林保全Ⅰ地区にするということは、地域の発展や活力をそぐことになりかねないと案じております。 エリアの活性化には、農地森林保全Ⅰ地区ではなく農地森林保全Ⅱ地区への指定が最低限必要と考えます。		
55	整ったまちづくりに賛成いたしますが、（自然保全地区について）兼用住宅以外にホテルまたは旅館が建てられないことに反対します。 これができないことによる不動産価値の低下を危惧し、不動産所有者にとってデメリットであると考えます。 今回の用途制限により、個人の別荘建築に誘導することになるとと思いますが、別荘建築は空き家問題を助長する可能性があり、将来、美しい景観を守るために持ち主不明の空き家を倶知安町の予算で取り壊すことになれば町にとって大きな負担となります。その負担をするよりも観光開発に予算を使うほうが持続的であると考えます。建てられた別荘が民泊として貸し出されることを防げるかという問題もあります。 別荘よりも宿泊施設のほうが町としては管理し易く、経済効果を含めメリットが多く、この地区は、通年長期滞在型の小型高級宿泊施設用地とすべきなのです。 また、敷地内に植える樹種の制限として、極端に大きくなる樹種は持ち主不明になったときに問題が生じますので、推奨樹種、禁止樹種を定めるほか、必要に応じて伐採費の積み立てを宿泊施設営業の条件にするなどでもいいかもしれません。 また、斜線制限をクリアしつつ、外壁後退距離が規定値以上なら建蔽率や容積率を緩和してもいいかもしれません。例えば道路から3m離れ、隣地境界線から2m、2m、2m離れた場合、計9mとなり、これに係数aとbをかけるものとし、このa、bは条例で定めるものとしです。	この度の建築等ルール見直しは、尻別川の東西でルール内容に違いを設け、主に尻別川東側はこれまでの農地や森林の保全、幹線道路沿いの商店・事業所といった土地利用を維持し、リゾート開発の拡がりを抑える目的としています。したがって、ご意見の自然保全地区は、リゾート開発につながる宿泊施設を原則認めず、現状の建築物や環境が維持されるような土地利用としています。 空き家については、住宅、別荘、宿泊施設などどんな建築物であっても等しくリスクを伴うものと考えており、とりわけ集客を有するリゾート施設が周辺にない当該エリアについては、建築ボリュームを抑えた小規模の建築物とすることがリスクを抑える効果につながるものと考えています。 建築ボリュームが厳しいことへの緩和策のご提案ですが、当該地域は羊蹄山を背にした位置で国立公園に隣接するなど、森林豊かな保全的な土地利用を目指すエリアと考えており、現状においてもボリュームの小さな建築物が点在していることから、現在設定している建ぺい率・容積率が妥当であると考えています。	なし
56	弊社はリゾート近隣エリアに土地を所有している香港の会社です。 倶知安町のリゾートエリア発展のため、現在、ニセコエリアが世界に通用するリゾートとして必要な施設は何かということを考え、また同時に地元の皆様にも還元できるような施設をメインとした計画を立てております。地元の活性化、リゾートの賑わい作り、雇用の創出に役に立つような施設です。新幹線の倶知安駅の開業や後志道の倶知安までの延伸を念頭に、手頃な価格帯の宿泊施設や従業員用アパート等も併設する予定です。弊社は、短期的な利益を追求するのではなく、長期的な視点で計画を進めております。 倶知安町が抱えているリゾートエリアの問題について理解していますが、一律に規制を強化するのではなく、プロジェクト毎に対応するような柔軟な措置も同時に必要なのではないでしょうか？ ルール効力開始日以前に土地を所有している会社、個人に対しましては、プロジェクト毎に柔軟に対応し、新ルールの適用除外、または緩和措置の適用を考えて頂きますよう、お願い致します。	リゾート近隣エリアは、土地利用の整序を目的とし、これまでと変わらぬ土地利用（農地や森林の保全、また国道5号線沿道では町民の暮らしに関わる店舗や事業所の立地）を目指したルール案としています。 地域的な特徴を確認して地区を区分しており、周辺環境との調和による面的な用途の誘導が土地利用を整序する上で有効であることから、プロジェクトごとの対応を行う予定はありません。	なし

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
パブリックコメント資料P25（リゾート近隣エリア）特定用途制限（その他の用途）			
57	郊外型大規模施設は便利になるので規制しないで欲しいです。	今回の区域の見直し等を行う準都市計画区域は、都市の発展を促すための地域設定ではなく、土地利用を整理する目的で区域を定めるものです。特に、建築物の用途については、周辺環境に影響を及ぼすものであり、ご意見のような大規模集客施設は、なおのこと立地について慎重な対応が求められます。大規模集客施設はまずは都市的土地利用を推進する都市計画区域での立地誘導が優先されるものと考えています。したがって、大規模店舗が立地している、または立地が見込まれる国道5号沿道の一部を除き、住民の暮らしや産業の維持を基本とした現状の建築物を維持できる土地利用とする案としています。	なし
58	コンドミニアム型ホテルの増大と多種多様な来訪客の増加に伴い、食料品のみならずショッピングを楽しめる大型の多目的商業施設（DCM かそれ以上の規模の店舗）の必要性が今後益々望まれる中において、①沿道集積地区、②農地森林保全Ⅱ地区に指定されているリゾートゲートウェイ地区、③市街地近隣地区の北側などは市街地とリゾートエリアの両方からのアクセスが良く、リゾートへの賑わいを演出するにも有力な候補地となりえるため、「延床面積 1,500 ㎡以下」の制限を除外または大幅緩和することを要望します。		
パブリックコメント資料P26 ルールの施行日			
59	弊社はリゾート近隣エリアに土地を所有している香港の会社です。2019年秋に、宿泊施設及び商業施設の建設を念頭に、倶知安町の土地を購入致しました。その際は、今回のルール改正が行われることについて一切知らされておりました。この段階で、ルール改正が行われるということについて周知されていれば、この土地は購入していませんでした。 その後、コロナによる渡航制限が始まり、日本への入国が不可能となり、またコロナ禍で経済状況が見通せない中、この土地のプランニングを中断せざるを得なくなりました。 2022年10月に日本の入国制限が緩和し、この冬はニセコにも賑わいが戻ってきたという知らせを聞き、再度この土地のプランニングを開始した矢先、今回のルール改正について知らされ、大変ショックを受けております。 ルール改正を2023年2月に知らされた弊社としては、測量、プランニング、開発許可、そして2023年10月までに開発工事着手しなければいけないということになります。これは全く不可能なスケジュールです。 同じような状況に置かれている土地所有者は他にもおられます。新ルールの適用除外又は緩和措置を講じなければ、倶知安町内のリゾート近隣エリアは空地だらけとなり、今後の町の都市計画、リゾート計画にも大きな影響が出てしまうのではないかとという点も大変懸念しております。	この度パブリックコメントを募集したリゾートおよびその周辺の建築ルール見直し案については、2020年（令和2年）より検討を開始しております。 リゾート近隣エリアの検討にあたっては、地域住民へのアンケート、懇談会を開催し、町ホームページに全ての懇談会の資料等を公表しています。また、2022年（令和4年）固定資産税の納税通知書にはルール見直しについてのリーフレットを日英併記で同封するなど可能な限り周知を行ってきました。その間、新聞報道等においても、検討経過を何度も大きく取り上げていただくなど、多くの方に関心をいただいたものと思います。施行時期についても、途中見直しましたが、早い段階からHP等で公開し、地域の方々に認識いただけるよう努めてきました。	なし
60	「ルールの効力の開始予定日：2023年10月1日」には強く反対です。理由は下記となります。 ① リゾート及びその周辺の建築等ルール見直し案はコロナ禍の中の2020年9月から検討が始まって、2年以上かけて進めてきたが、まだリゾートエリアの開発関係者が戻られていない中、有権者に周知が行き届いていない中、リゾートエリアに多大な影響を及ぼすルール改正を行うのは不適切と考えております。 ② ルールの効力開始日まで開発行為の行為を着手するのは開発者にとって多大な不利益をもたらすことになります。まず開始日が冬の直前であるため、すぐ工事を中断しなければならないことになります。それにより、本来必要のないコストがかかります。それに加えて、開始日直前に許可された開発行為は短時間の中で施工者を見つけるのは極めて難しいことであり、緊急な案件により施工者に過剰請求されることにもなりかねません。 ③ 「リゾートエリア内に限り、ルールの効力開始日まで開発行為の工事着手した区域（開発行為が完了してから3年以内を含む）の「ホテルまたは旅館」建築物は、ルールの効力開始日から3年程度の猶予設定」となっていますが、開発行為の工事が3年以上かかるケースもあるため、「ルールの効力開始日から3年程度もしくは『開発行為が完了まで』猶予を設定」と変更すべきと考えております。	リゾートエリアのルール見直し検討にあたっては、（一社）倶知安観光協会や（一社）ニセコプロモーションボードなどから推薦をいただいた7名で構成する景観地区検討部会において、13回にわたり公開で議論し、町ホームページに全ての会議録を公表、2022年（令和4年）固定資産税の納税通知書にはルール見直しについてのリーフレットを日英併記で同封するなど可能な限り周知を行ってきました。 また、2022年（令和4年）3月及び11月には、地域の住民、事業者を対象にした意見交換会を行い、特に強く関心をいただいている多くの不動産・デベロッパー関係者が参加され、ルールのあり方について多くの意見をいただき、景観地区検討部会にフィードバックして参りました。その間、新聞報道等においても、検討経過を何度も大きく取り上げていただくなど、多くの方に関心をいただいたものと思います。また、施行時期についても、途中見直しましたが、早い段階から公開し、地域の方々に認識いただけるよう努めてきました。 すでに開発行為に着手している宿泊施設用途の建築物における猶予設定については、宅地分譲またはホテル等の建築と一体的な開発、いずれにおいても十分な期間を確保していると考えています。	なし
パブリックコメントについて			
61	何がどうなるのか？不明瞭。 自分の土地が今後どうなるのか？各所有者にBeforeとAfterを示すべきである。話はそれからである。	リゾートエリアにおける景観地区及び特定用途制限地域の地域区分については、土地利用の状況を踏まえて見直したものであり、各地区における課題や守るべき自然などを踏まえたルール案を提案しております。地区ごとの現状及び見直しの方針については「＜参考資料2＞エリア毎の景観形成の方針とルール」に要約しておりますのでご参照ください。	なし
62	パブコメの期間が短すぎる。明らかに意見がなかったで収束させようとしている。	今回のパブリックコメント募集期間は1ヶ月としており、十分に意見をいただける期間であると考えています。今回、多種多様な（いろいろな立場での）ご意見を承りました。	なし
63	2023年1月、ほとんどの管理会社や不動産会社が忙しすぎて所有者に代わってコメントを翻訳できない時期に、パブリックコメント募集の告知がなされました。観光で働くほとんどの地元の人も多忙により対応できません。パブリックコメントにより広く意見を取り入れるためには、リゾートの季節性に留意いただき、民と公で協力しあえる環境が必要と思います。	今回のパブリックコメントは、1月27日から2月27日までの約1ヶ月間行いました。10月1日施行を目指した法定の手続きやルール施行に向けた説明会の実施等のスケジュールを考慮し、このような時期での実施となりました。本町のリゾートエリアにおいては、冬季間が繁忙となる時期であることは承知しておりますが、ご意見をいただける十分な期間を確保していると考えています。	なし

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
64	検討部会等でも意見してきましたが、このルール変更を本当にこのまま進めてしまっているのでしょうか？これだけ重要な変更にも関わらず、説明、周知等はほぼ日本語のみで非常に限定的に行われ、非居住者、日本語がわからない土地所有者の中には未だルール変更が行われることさえ把握していない人が多い状況です。 今一度、計画変更の周知を幅広く行い、各ステークホルダーから広い知見を集めた上で、慎重に進めるべきではないでしょうか？ 投資の面でも旅行客集客の面でも、一度信用・信頼を失った後にそれを取り戻すのは非常に大変です。手遅れになる前に、何卒再考を。	リゾートエリアのルール見直し検討にあたっては、（一社）倶知安観光協会や（一社）ニセコプロモーションボードなどから推薦をいただいた7名で構成する景観地区検討部会において、13回にわたり公開で議論し、町ホームページに全ての会議録を公表、2022年（令和4年）固定資産税の納税通知書にはルール見直しについてのリーフレットを日英併記で同封するなど可能な限り周知を行ってきました。 また、2022年（令和4年）3月及び11月には、地域の住民、事業者を対象にした意見交換会を行い、特に強く関心をいただいている多くの不動産・デベロッパー関係者が参加され、ルールのあり方について多くの意見をいただき、景観地区検討部会にフィードバックしてきました。その間、新聞報道等においても、検討経過を何度も大きく取り上げていただくなど、多くの方に関心をいただいたものと思います。また、施行時期についても、途中見直ししましたが、早い段階から公開し、地域の方々に認識いただけるよう努めてきました。	なし
65	過去10年以上にわたり責任ある協力的な投資家であり倶知安町のコミュニティの一員である当社は、建物の用途及び規模の制限案に対し、重大な懸念がありこれに同意しかねることを、まずはお伝えさせていただきます。 1. ルールの変更案は、（密度及び用途の増す）特定の地域やその所有者にとっては明らかに有利かつ有益ですが、（密度及び用途を制限される）特定の地域やその所有者にとっては明らかに不利かつ有害です。 2. 当社は、この制限により、倶知安町の評判について（地元のみならず、地域、国及び海外において）広く公然とネガティブな形で関心を集め、精密な調査の対象となるものと思料いたします。 3. 当社は、このルール変更により、倶知安町が公平で、独立した、透明性のあるプロセスを経ることなくルール変更をしたことについて、全国で広範囲に渡り公の関心が倶知安町に集中し、当該ルールに対する法律その他の異議が申し立てられることになると思料いたします。これにより、倶知安町に非常にネガティブなスポットライトが当たることになり、当社はかような状況と風評被害を懸念しております。 4. 当社は、倶知安町はこの変更を保留すべきものと思料いたします。		
66	とても参考になる英語の資料をありがとうございます。しかしながら、倶知安町のウェブサイトによると、日本語以外のパブリックコメントは受け付けていません。これは、残念ながら、非常に多くの海外の不動産所有者の意見に耳を傾けず、無視する選択をしたと受け止められるかもしれません。	パブリックコメントの実施にあたり、広くルールの概要をご理解いただくため、英訳版を用意しました。一方で、提案したルール案についてご意見をいただく際には、日本語での提出としました。これは、いただいた内容を的確に把握し、正確に回答する必要があるためです。 日本国の法律に基づくルールであるため、今後も日本語での資料作成及び説明を基本とし、英語訳の資料は「参考」と位置づけ、言語による表現の差異は日本語を優先することとしています。	なし
67	日本語版と英語版の整合が取れていません。間違った情報を発信しているのではないかと心配です。	今回お示した英訳版は、資料にも書いているとおり、概要を理解いただくためのものであり、表現の齟齬がある場合には日本語を優先します。なお、今後、英訳の際にはご指摘の事項について確認し、日本語との整合を図るよう努めます。	なし
68	英語版の資料はネイティブチェックすべきと考えております。また、英語版の資料と日本語版の資料の不整合（例えば、花園ビレッジⅠⅡ地区およびワイススキー場地区の高さ制限）を修正してください。		
【リゾートエリア】交通対策について			
69	スキー場への専用道路を作れないのか？（渋滞が起きている）	エリア内の交通環境の問題については、景観地区検討部会や住民等との意見交換会で意見をいただいています。スキー場へのアクセス道路となる道道では、渋滞の原因となる交差点部の改良について検討していると聞いています。	なし
70	【倶知安町とニセコ町の境界線に沿ってパブリック道路建設を希望】 理由① 全体的に国際リゾート地として倶知安町・ニセコ町のインフラ道路が不足と感じる。 欧米スキーリゾートに比べ、町の中の道路が少ない、場合によってA場所からB場所へ移動不便、到達できない場合もある。今後、リゾート地域内の道路網開発を強く期待。 理由② 具体的に倶知安町とニセコ町の境界線に道路建設ができれば、周辺土地の有効利用と町の活発に大きな影響を与えると考えます。 特に道道343の南、倶知安町ニセコ町境界線土地は国が所有、道路建設を強く希望。（道路建設予算が問題であれば周辺住民・関連者からクラウド寄付も一案。）	ご意見の交通ネットワーク網の充実、はこれまで検討してきた景観地区検討部会においても議論になり、リゾートエリアにおける重要な課題と認識しています。リゾートエリアと倶知安町の市街地またはニセコ町へのアクセスについては、道道343号が整備されていることから、混雑化されている区間等の状況を確認しながら必要に応じて交差点改良等について北海道と協議し、交通環境の改善を図っていきます。	なし
【リゾートエリア】駐車場対策について			
71	ローカルの人たち（宿泊しない人）がスキー場を利用するための駐車場を十分に確保することも絶対に検討すべきだと思います。	スキー場の駐車場の再整備については、第1駐車場の狭あい化に伴う安全対策を第一に考えています。さらに、第1駐車場が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なってきました。以上のように、狭あい化対応、拠点整備、交通対策といった複雑に絡んだ課題があり、複数の機能を導入する必要があることから、再整備においては、専門的な立場から、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います。また、運用においても、現状の利用がスキー場利用者のみならず従業員の利用も見られることから、スキー場利用者優先の運用への移行や町民利用に配慮した運用を図っていきます。	なし
72	スキーの町である倶知安に住む地元の人が家族でスキー場に行く場合、車で行く事になるが（スキー場までのバス等が少ない為）駐車場が明らかに足りていないように感じます。新しい駐車場の計画も一般車両の駐車スペースは減るようです。花園の駐車場にもホテルが建つため駐車場が減ると聞きました。 以前サンスポーツがメインのバス停になると言う計画があったと聞いたが、空港から到着する観光客の方が第一駐車場に行く必要はなく、大型のバスはサンスポーツもしくはサンモリッツ大橋付近やもっと外側に作ると効率がいいのではないかと思います。		
73	地元住民向けの駐車場を検討し、確保する必要があります。地元の住民が駐車場を見つけれないリゾートは成功するか？私はそうは思いません。		

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
74	今のひらふエリアの問題点として、駐車場が足りない問題があります。今後、ニセコひらふエリアの開発において、ホテルの大きさに対して駐車場の広さも十分取らなければいけない基準を決めたほうが良いと思う（逆にいえば、駐車場が十分確保できないのであれば、駐車場に合わせて建物の大きさを制限する規制を作る）。妥当な数字を検討すべきだと思います。	駐車台数の確保に関しては、「倶知安町建築物等に関する指導要綱」において、各用途ごとに基準を定め、必要台数を算出し、その台数を確保してもらうように指導しています。 建物完成時に申請通りであることを確認していますが、今冬に現地調査を行ったところ、スタッフや送迎車などの社用車を停めていたり、スペースはあるものの駐車マスの表記がなく停められていない等、当初と異なる運用により、停められない実態があることを確認しています。	なし
75	駐車場と交通。新しい規則では、最も集中的な開発が行われるアッパー ヒラフやHANA ZONO リゾートでの開発には、駐車スペースの要件は導入されていません。ひらふの最近の開発物件の中には、何百人ものゲストやスタッフを収容しているにもかかわらず、全部で 5 ～ 10 台の車を収容できる小さなスペースしかないところもあります。 開発者は常に利益を最大化しようとしませんが、駐車スペースが儲からないことは誰もが知っています。倶知安町が相応な駐車スペースを条件としない限り（実際の駐車スペースは調査が必要）、デベロッパーは十分な駐車スペースを提供しません。ベッドルーム（ゲスト）の数は、駐車スペースに関連付けることをお勧めします（駐車スペースが少ない＝ゲストが少ない）。	また、路上駐車や公共駐車場によるオーバーナイト駐車などの実態も確認しており、ホテルの宿泊客とは限定できませんが、各施設における適切な駐車場の確保が地域の課題だと認識しています。 そのため、今後も調査を続け、地域の実情に合った基準への見直しを検討し、駐車スペースに見合ったホテル建設がされるようにしっかり指導するとともに、適切な運用が継続できるような仕組みづくりも検討していきます。	
76	どの宿泊施設にも部屋数の7割の駐車スペースを確保するルールづくりを。		
【リゾートエリア】景観基準の遵守について			
77	樺山に居住（2008年建築）しています。周囲は120区画の別荘地帯でしたが、わずかに数戸を除いて、海外資本が買収し、コンドミニアムになってしまいました。そのため、わずかに数泊の宿泊客が繰り返し訪れ、日々の暮らしは、自然の中で静かな生活とはかけ離れた、喧騒（けんそう）の中にあります。 建築時は町の規制を遵守し、道路からのセットバックは2メートルとっていますが、向かいの建築物はセットバックを守っておらず、冬の除雪に大きな支障をきたしています。 なぜセットバックを守らない違法状態の建築の申請が認められたのか、完成後の検査時に町が指導を行わなかったのか。このような指摘があった時、町はどのような指導や是正の勧告を行うのか。 今回パブリックコメントで求められている建築ルールについても、同様のことが言え、規制を定めても、行政が厳正に指導したり、違法建築物への罰則を適用したりしない限り、ルールが守られるとは思えません。明確な返答をお願いします。	景観地区を定めた2008年以降、外壁セットバックを守らない建築物が確認申請を通ることはありません（短期間設置する仮設建築物の許可を除く）。また、完了検査においてセットバックが守られていなければ検査済証が発行されることはありません。 セットバックを守らずに建てているのであれば、未検査や違法増築などの違反建築物の可能性もあります。違反建築物に関する情報をいただいた際は、情報収集や状況確認をして特定行政庁である後志総合振興局と連携しながら建築基準法のルールに基づき指導や是正の勧告等の手続きを実施していきます。 新たに建築・景観ルールを定めて周辺環境と調和した街なみにしていくためには、ご意見のとおり適切な運用が大切となります。そのため、定期的なパトロールや周辺住民等からの問い合わせ等への速やかな対応について、今後も努めます。また、法令違反となる事案が判明した際には、建物所有者等への指導、是正への対応を行います。	なし
その他（土地等の所有権について）			
78	「国籍条項」についての条件が一切無いというのは、納得が出来ないし、大変不用意であると思う。 ニセコがこれからも世界に向かって「国際都市ニセコ」を標榜していこうとするのであれば、それなりのプライドと人権意識をしっかりと世界に向かって表明する必要があると考えます。土地の所有を目指す企業等の国籍状況を確認した上でなければ、その商取引は不許可にするという判断が当然であるだろうと思う。 世界に先駆け、国内に先駆け、単なる田舎のスキー場としてではなくて、人権と自由と平和を守り、堅持する街としての姿勢をしっかりと標榜する誇り高い地域の住人でありたいと思う。	土地の所有については、所有権として憲法上の保護（憲法 29 条 1 項）を受けており、権利の行使に対する制限は公共の福祉に適合する場合に限定されています（憲法 29 条 2 項）。そのため、外国人等が日本国内の土地の所有権を取得した場合には、公共の福祉に適合した法律の制限規定がある場合を除いて、自由に土地の使用、収益、処分をする権利を有することを民法でも保障されており（民法 206 条）、その権利の範囲は土地の上下に及ぶもの（民法 207 条）として権利を有することになっています。 以上を踏まえますと、外国人そのものに対する土地所有を制限する倶知安町独自の条例を定めることは、憲法に違反する恐れがあり、慎重な対応が求められると考えています。また、土地の所有者が日本人であっても、住民の暮らしに脅威を与える開発等が突然行われるリスクはあります。	なし
79	誰もが懸念している土地所有者がほぼ外国人になっているのを、本気でそろそろ規制して欲しいです。国の法律では規制できないけど、ここ、倶知安独自の条例を作って欲しい。	今回のルールの見直しは、どのような人が開発しても、地域の自然環境を十分に踏まえ、無秩序にならない適切な規模での開発の誘導を目的としており、一定規模以上の開発については景観の専門家等を入れた調整の場を設けることを予定しているなど、透明性を高めた取り組みを進めています。	
80	原野の有効活用について、提案します。 原野が、いかがわしい業者や、外国人に渡らぬようご配慮ください。 景観、安全保障保障上の問題を含むからです。 出来れば、町で買って頂ければと思います。	なお、本町では、土地の積極的な買い上げは行っていないませんが、土地所有者からの寄付を受けられるよう体制をとっています。	
81	現在開発予定の地域（大手外資）のところが認められ、原野商法等で相続した所有者についてだけ規制をかけるのは公平性の点について非常に欠ける。 土地は国民に認められた財産であり、そこに大きな理由がない限り規制をかけるのは憲法違反に抵触する。	この度のルール見直しでは、リゾート開発の裾がりが見られる状況を踏まえ、リゾートの拠点となるスキー場周辺に宿泊施設等のリゾート施設が集約するように土地利用を促し、スキー場から離れたエリアにおいては、周辺の環境に合わせた開発とすることを目的としています。ルールについては、土地の大小にかかわらず共通した特性を有する地域ごとに地区を定めていますので、ご意見のような条件による地区設定をしていません。なお、この度のルール案については、都市計画法、建築基準法、景観法に基づいて行うものであり、公共の福祉の増進に資するものと考えています。	なし

「リゾートエリアおよびその周辺の建築等ルール見直し（原案）」パブリックコメントに対するご意見と回答

No.	いただいたご意見	回答	修正の対応
その他（地域環境について）			
82	・景観について、規定を設けて進めていくことは賛成です。 ・海外資本によるニセコ地域の野放図な開発には制限を掛けるべきと考えます。（遅すぎる位かと） ・景観ばかりではなく、温泉の掘削、森林の伐採、河川埋め立て等についても制限を設ける必要があると考えます。 ・ノースヒルズの下のジャコ川の景観が大きく変わってしまいました。（川自体が細く/変更されています。以前にイワナも住んでいた川ですが、下流の流れが大きく変わってしまいました。） ・近所で枯れ葉を集めて焚き火をする家があります。また、所有する土地以外の自然植物を大量に採取したりする家もあります。 これらも制限するルールの策定を検討をお願いします。	ルールの見直しでは、建築物のデザイン面の景観だけでなく、土地の造成についても新たに定めることとしており、森林の多い地域では、森林を一定程度残すことを求める内容にしています。 温泉の掘削や河川の整備については、それぞれ所管する法律があり、安全性などの基準を基に許可等が行われています。今後も必要に応じて関係機関と協議を行いながら適切な対応を図ります。	なし
83	景観とは離れますが、宿泊施設内では留守中にも高温で床暖や暖房を焚いてます。 施設管理者対象にボイラー設定温度や、高気密高断熱の建物の徹底など、自然に配慮したリゾートづくりを、そういう細いところからやっていただきたい。	建築物の高断熱、高気密化に関しては「建築物省エネ法」により、基準が定められています。この基準以上にどこまで求めるかは建築主に委ねられますが、町では一般住宅に関して「くっちゃん型住宅」という基準を定め、この基準をクリアした建築物に対して補助金を交付し、倶知安の気候や暮らしに合った建築物を推奨しています。 一般住宅以外の建築物においても環境にやさしいものとなるよう、いただいたご意見を参考に、必要に応じて検討していきます。	なし
84	ニセコ町の条例のように、別荘を建てる際は、各自で井戸を掘る条例、良いと思います。 上下水道の拡張に伴う超高額工事費用や、その後の利用料金値上げを町民が負担するのは厳しい。	上水道は水道法に基づき給水区域を定めており、給水区域内は原則、給水する義務が生じます（区域外は、開発者が自前で井戸等により水を確保することになります）。そのため、区域内で供給量を上回る給水量が見込まれる場合には新たに給水量を確保する必要があり、整備費用が発生します。リゾートエリアでは、まさにそのような状況になっており、市街地の住民への過度な負担になることの無いよう、開発者側には井戸の併用や受水槽の設置、新たな水道利用者には水道利用加入金の値上げ（改定済）で対応しています。	なし
85	リゾート開発が進めば、町の治安は悪くなります。交通事故、当て逃げ、飲酒運転、スーパーでの方引き、カゴ盗難、色々情報が入ってきます。 見回りなどセキュリティ強化もリゾート開発に欠かせない事だと思います。	観光客増により生じている様々な問題については、町のみならず警察や地域団体、観光団体でも把握しています。そのため、町観光商工課、倶知安警察署、倶知安観光協会、ニセコひらふエリアマネジメント、ニセコひらふパトロール隊では、交通事故等の原因にもなる迷惑駐車をはじめとして、ニセコひらふ地区における見回りや迷惑駐車防止の啓発活動を行っています。今後も関係機関が連携して環境良化に努めてまいります。	なし
その他（工作物について）			
86	道路わきに電力設備の箱体があるが、除雪の邪魔であり山側に移せないものか？	道路の無電柱化に伴う地上機器は、歩行者の安全性確保や道路管理上の観点から、車道側に設置することが多い状況です。設置位置については、道路管理者が地先となる地権者と調整の上設置しておりますのでご理解願います。	なし
87	電柱の埋設（同一場所送電線が埋設されており、配電線が架線されているのか理解できない。）	一部道道区間において送電線が埋設されていることを確認しています。ご指摘のとおり、同区間において配電線が架空されている状況です。配電線の無電柱化は、景観形成において大切ですが、特に既設の道路に埋設する場合には、コストがかかる上に道路管理者及び電線管理者（電気・通信）との調整、周囲の建築物の状況など、相当の期間も要します。したがって、北海道では無電柱化推進計画を定め、防災面、景観への影響などから路線・区間に優先順位をつけて計画的に整備を進めています。	なし
その他（町内全体の景観）			
88	雪のない時期に、リゾート内を散策出来るような道路を設けては？また2026年に運用開始予定のプールまで歩く・走る専用道路（雨天・雪を考慮しドーム状）を作って町からリゾートまでの往来・動線を結びつけ外国人との交流しやすい様相があれば観光だけではなくスポーツまたは健康の町としての国内での立ち位置が確保され、より多くの人々が訪れやすい街になれるのでは？	リゾート内に限らず町内には散策できる道が市街地内や自然を感じるエリアなどに様々あり、「ウォーキングマップ」として公共施設などに配置しております（町HPにも公表しています）。いただいたご意見も、今後の新たな施設によるウォーキングの動機につながる要素と思いますので、今後の参考にいたします。	なし
89	リゾート内だけではなく町内についても規制は必要、街にも規制がないとリゾートにも影響しにくい、ネオンや大きな看板は必要ないと考え倶知安独自の空気感がほしい、なにせ札幌・小樽までに通勤圏であり落ち着きのある町作りを心がけてもらいたい。	リゾートエリア外においては、隣接する国道5号沿道エリアは今回の見直しにより新たに準都市計画区域に含め、建築物の用途を制限することとしています。また、市街地内は、すでに用途地域を定めており、駅周辺は賑わいを生む建築物の用途の誘導、住宅街は落ち着いた住宅地形成につながる用途にしています。また、景観に関しては、本年1月1日に倶知安町全域を対象に景観計画を策定し、新たに景観形成基準を設けて一定規模以上の建築物・工作物・開発行為等に対し、届出を義務づけることで、周辺地域と調和した景観誘導を図ることとしています。	なし
その他			
90	景観地区検討会議委員に一般公募者を入れていただきたい	景観地区検討部会については、今回のルール案検討のために立ち上げた会議であり、今回のパブリックコメントの前に会議を終了しています。ご了承ください。今後、同様の会議を行う場合には、公募枠を検討します。	なし