

倶知安町南 6 東 2 造成地における周辺住民の暮らしの安全確保に関する協定

倶知安町南 6 東 2 造成地は昨今の深刻な住宅不足の要因になっている多くの短期就労者が居住することを想定し、寄宿舍・共同住宅等の事業用宅地として 30 区画を整備及び分譲等するものである。計画段階より周辺地域の住民等から安全安心な暮らし及び冬期間の交通安全の確保等について、予見される問題を未然に防ぐため、隣接する町内会との協議を重ねた上で、当該造成地の開発事業者が果たすべき事項及び倶知安町の役割を明確にした協定である。

(目的)

第 1 条 この協定は、南 6 東 2 造成地（以下「造成地」という。）の周辺における住民が安全かつ安心して生活できる環境を確保することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業者 株式会社 N I S A D E S e r v i c e s
- (2) 関係する町内会 南陽振興会、東陽振興会、及び南栄町内会
- (3) 居住者の管理責任を負う者 造成地内の分譲宅地に建築する共同住宅及び寄宿舍等（以下「共同住宅等」という。）の所有者及び共同住宅等の住戸を借り上げ社宅等により賃借する者。ただし、共同住宅等の所有者又は賃借する者が法人の場合は、当該法人の従業員等で指定する者とする。
- (4) 造成地及び取付道路 下表及び別図 1 に示すとおり

区分	地番	面積
造成地	南 6 条東 2 丁目 1 番	10,648.40 m ²
	南 6 条東 2 丁目 2 番 1 のうち	1,068.35 m ²
	南 6 条東 2 丁目 3 番 1 のうち	9,831.30 m ²
	南 6 条東 2 丁目 3 番 7 のうち	5,195.93 m ²
	合 計	26,743.98 m ²
取付道路	南 7 条東 1 丁目 36 のうち ほか	1,969.96 m ²

(造成地内の景観形成及びコミュニティ醸成に関する協定の作成)

第 3 条 開発事業者は、当該造成地での 1 棟目の建築着工までに、造成地内における周囲と調和した建築物のデザイン及び安全安心な暮らしを行う基本的な事項を定める「造成地内の景観形成及びコミュニティ醸成に関する協定」（以下「景観コミュニティ協定」という。）を作成しなければならない。

2 開発事業者は、景観コミュニティ協定を作成するまでに新たに土地を所有又は借地しようとする者（以下「土地所有者等」という。）に対し、以下を土地売買の条件として土

地売買契約の条項又は重要事項説明書に記載しなければならない。

- (1) 景観コミュニティ協定の同意を土地引き渡しの条件とし、建築物を着工するまでに同意できない場合は契約解除とする。
- (2) 景観コミュニティ協定が作成されるまでは、協定内容のうち遵守事項の緩和を求めてはならない。

3 景観コミュニティ協定は、以下の項目を定めるものとする。

- (1) 協定区域
- (2) 協定の対象者
- (3) 建築物等の基準（用途、高さ、階数、形態意匠、その他景観形成に関する事）
- (4) 共同住宅等の居住者の管理責任を負う者の責務（防犯、防災、暮らしの作法及び交通安全に関する教育、並びにその他共同住宅の管理に関する事）
- (5) 居住者の責務（周辺住民への迷惑行為の禁止、造成地内共用部の清潔な利用、ゴミ出しルールの徹底及びその他秩序ある暮らしの遵守）
- (6) （仮称）南6東2共同住宅管理組合（以下「管理組合」という。）の責務
- (7) 区域内の建築等行為の手続き
- (8) 違反者に対する措置
- (9) 協定の承継
- (10) その他協定に関する事項

4 景観コミュニティ協定は、当該協定内の土地について、作成後に土地の所有及び借地権を有することになった者に対しても、その効力があるものとする。

5 前2項の協定書作成にあたり、開発事業者は関係する町内会の意見を聴かなければならない。

（開発工事期間中の安全確保等）

第4条 開発事業者は、開発工事期間中には以下のとおり、周辺住民の安全確保に最大限の配慮を行うものとする。

- (1) 造成地への車両の出入りは取付道路のみを利用する。また、大型車両の出入りが生じる場合には、町道東1丁目通交差部に誘導員を配置する。
- (2) 大型車両の造成地外の通行ルートは、通学路等への交通安全のリスクを軽減することに重点を置いて設定するものとする。なお、周囲の交通量、騒音、及び振動への負荷に配慮する観点から、ルートを固定せずに周囲の交通状況に応じて柔軟に対応する。
- (3) 児童及び生徒の朝の通学時間帯（夏季休暇及び冬季休暇を除く午前7時から午前8時30分まで）は造成地への大型車両の出入りを行わない。
- (4) 造成地内の作業時間は日曜日以外の午前8時から午後5時までとする。ただし、やむをえず作業時間外に作業を行う場合には、最小限に努める作業計画を定めた上で、予め関係する町内会に周知する。
- (5) 12月21日から2月28日までの期間は施工を自粛する。なお、自粛期間中に施工の必要が生じた場合には、関係する町内会と調整を図るものとする。工事を再開（除雪

作業含む) する際には、予め関係する町内会及び倶知安町に対し、作業の再開時期及び作業工程等を説明する機会を設けなければならない。

- (6) 造成地に入出入りする車両のフロントガラスに、当該開発事業のための車両である旨を視認しやすい位置に表示する。
- (7) 別図 2 に示す道路及び家屋に対し、予め状況を調査し、開発工事中または開発工事完了時に、当該工事を起因とした損傷が生じたことを確認した際は速やかに対応を図るものとする。
- (8) 周辺住民等に対する工事作業への影響を抑え、特に以下について配慮するものとする。
 - ① 騒音防止対策のため使用する機械は防音装置付き又は同等のものとする。
 - ② 作業車両は、造成地内及び取付道路の区間は低速走行とする。
 - ③ 粉じん対策として風向き、風速に留意し、散水等で周囲への飛散を防止するとともに、こまめに道路清掃を行う。
- (9) 定期的に工事の進捗状況を関係する町内会に報告する。
- (10) その他、周辺住民等から防災及び交通安全上の要請があった場合には、緊急時を除き、関係する町内会又は倶知安町に連絡し、対応について調整を図る。
- (11) 工事計画を工事開始前に関係する町内会及び倶知安町に報告するものとし、計画変更があった場合には、軽微な場合を除き速やかに報告するものとする。また、計画内容及び変更事項等は、別図 3 に示す位置に設置する掲示板にも掲出する。

(開発事業者による造成後の安全・安心につながる対応)

第 5 条 開発事業者は、造成後の地域の安全を確保するために、以下の対策を講じるものとする。

- (1) 周囲の防犯対策として、造成地内に防犯灯及び防犯カメラを倶知安町と協議の上設置する。
 - (2) 造成地の出入口の町道東 1 丁目通との交差部にカーブミラーを設置する。
- 2 開発事業者は、周辺住民の暮らしに影響を及ぼさないよう別図 4 の位置に管理棟を設置し、次項に規定する管理組合において管理棟を含めた共用部の適切な管理及び周辺住民等との連絡及び相談等の窓口のほか、以下の対応を図るものとする。
- (1) 管理棟内の管理事務所に 1 名以上の管理人を配置し、管理人は、管理棟の開館中は常駐し、夜間等の閉鎖している時間にあっても常に連絡が通じる 24 時間対応の緊急連絡先を定める。
 - (2) 管理棟に物販店、飲食店及びその他共用スペースを設ける場合には、周辺住民等の利用を可能とする。なお、飲食店における酒類の提供及び共用スペースにおける飲酒は午後 11 時（飲食店の酒類の最終オーダーは午後 10 時 30 分）を超えないものとする。
 - (3) 管理事務所の連絡先及び造成地内の管理体制を倶知安町及び関係する町内会に提供する。

3 開発事業者は、造成地内の1棟目の建築着工までに、造成地内の共用道路、緑地及び管理棟の所有者、各分譲地の土地所有者等並びに居住者の管理責任を負う者等により構成する管理組合を組織する。管理組合は、造成地全体の公共施設等の維持管理を担うほか、以下のとおり、造成地内の安全安心なコミュニティの形成及び周辺住民とのコミュニケーション等の構築を果たすものとする。

- (1) 土地及び建築物の所有者及び建築物の借主の氏名・住所等の情報並びに造成地内の駐車車両の情報の収集及び管理を行う。
- (2) 居住者の管理責任を負う者等が実施する入居者に対する暮らしや文化等に係る研修及び安全運転講習の実施状況を把握する。
- (3) 関係する町内会及び造成地内で行われる活動及び行事を把握し、必要に応じて構成員に周知する。
- (4) 造成地内及びその周辺で起きた事件及び事故の状況を把握し、必要に応じて対応策を図る。また、当該事件及び事故等について、速やかに倶知安町及び関係する町内会等の求めに応じ情報を提供する。
- (5) ボランティア等の地域の奉仕活動に関する情報を把握し、奉仕活動に積極的に参加する。
- (6) 造成地内の各建物等から生じる廃棄物を一元的に管理する。
- (7) 周囲への騒音に配慮するため、環境基本法に基づく環境基準を守るよう努めること。
- (8) 災害時の対応策を書面で整理し、構成員への周知及び理解を徹底する。また、定期的な自主防災訓練の実施及び行政機関が行う防災訓練に積極的な参加を図る。
- (9) 冬季間においては造成地へのアクセスは通行の安全性確保の観点から、原則町道南7条東通を通行するものとする。そのため、交通渋滞や事故を誘発しないよう倶知安町と協議の上、必要に応じて当該道路の除排雪を行い、幅員を確保する。
- (10) 通勤時の輸送方法や自家用車の利用などについて周辺の道路への交通量の負荷を抑える効率的な手法及びコントロールを図る。シャトルバスを運行する場合には、交通渋滞や事故等を誘発しないような運行ダイヤ及び運行ルート等の運行計画とし、停留所は造成地内のみとする。なお、入居者の管理者等が単独で通勤輸送する計画がある場合には、周辺の交通量に著しく交通負荷が生じないよう事前調整を図るようにする。
- (11) 冬期間の朝・夕などの交通量が増加する時間帯において、取付道路と町道東1丁目通との交差点で交通事故が起きないように安全対策を講じる。
- (12) 取付道路の除雪等を行う住民等と協力し、当該道路の維持管理に努める。
- (13) 倶知安町町内会連合会等の住民組織団体への積極的な加入について検討する。
- (14) 入居者を管理及び規制する権限を有するものとする。
- (15) その他、関係する町内会及び周辺住民等から防災、治安及び交通安全上の要請があった場合には、速やかに対策を図る。その結果について当該要請した者及び倶知安町へ報告する。

(16) 前各号に関わる対応等については、管理組合の総会等により報告又は協議を行うものとする。

(17) 造成地内で建築しようとする者に対し、前条第1項(1)から(6)まで、(8)及び(11)について遵守するよう周知するとともに、施工中において必要に応じて対応状況を確認する。

(倶知安町の役割)

第6条 倶知安町は、以下に示すほか、造成中及び造成後の地域の安全を確保するために対策を講じるものとする。

(1) 造成地の周辺地域に防犯カメラの設置を検討する。

(2) 当該開発によって交通量の増加が見込まれる町道東1丁目通及び町道南7条東通について、関係機関と連携して安全対策を図る。

(3) 流末までの排水路の機能の確保及び維持を図る。

(4) 関係する町内会及び周辺住民等から、第4条及び第5条に関する相談及び要請を受けた際には、速やかに解決に向けて開発事業者及び管理組合に対策を図るよう調整する。

(5) 管理組合が開催する総会等にオブザーバーとして出席する。

(関係する町内会の協力)

第7条 関係する町内会は、造成中及び造成後の地域の安全を確保するため、開発事業者及び管理組合との円滑な連携を図るものとする。

(1) 景観コミュニティ協定の策定にあたり管理組合の意見収集に協力する。

(2) 緊急時（火災、騒音、交通事故、不審者等）に備え、各町内会の連絡先を開発事業者及び管理棟の管理事務所に提供する。

(3) 管理組合が開催する総会等にオブザーバーとして出席依頼があった場合には役員等が出席するよう努める。

(4) 各町内会の会員から第4条及び第5条に関する相談及び要請があった場合には、開発事業者及び管理組合に対応について調整を図るよう努める。なお、町内会では対応が難しいと判断した場合には、倶知安町に調整を求めるものとする。

(協定の見直し)

第8条 本協定は、必要に応じて見直しを行うことができる。なお、見直しが行われる場合は関係する町内会に周知を図る。

(その他)

第9条 本協定に定めのない事項については、協定者間で誠実に協議し解決を図るものとし、原則として関係する町内会と調整を図る。なお、本協定の成立前に施行されたもの及び前条までの規定に該当する行為がなされたものについては、本協定に基づき施工されたものとみなす。

本協定の成立を証するため、本書2通を作成し、記名押印のうえ、各1通を保有する。
また、開発事業者と倶知安町との協定締結時には、関係する町内会は立ち会うものとし、
本書に記名押印（町内会長印）のうえ、写しを各1通保有する。

令和 7年11月28日

開発事業者

住所 北海道虻田郡倶知安町南1条西2丁目4番1
氏名 株式会社NISADE Services
代表取締役 松平 アレクサンダー

倶知安町

住所 北海道虻田郡倶知安町北1条東3丁目3
氏名 倶知安町長 文字 一志

立会人

南陽振興会

東陽振興会

南栄町内会

別図 1 造成地及び取付道路の範囲



別図 2 家屋調査の実施範囲



別図3 工事期間中の工事内容等の掲示板の位置



別図4 管理棟建築予定地

