

平成２９年度第１回環境審議会 会議概要		
招 集 年 月 日	平成３０年１月３０日（火）	
招 集 の 場 所	白馬村役場２０１会議室	
開 催 時 間	午後１時３０分～３時２５分	
委 員		
白馬村議会	丸山勇太郎	出
白馬村議会	伊藤まゆみ	出
白馬村文化財審議委員会	伊藤房光	出
まちづくり白馬友の会	吉川 馨	出
白馬村農業委員会	武田克明	出
(社)長野県建築士会 大北支部	平澤英治	欠
白馬建築業組合	横田一彦	出
白馬建設業組合	宮尾英明	出
白馬村不動産業協議会	橋本旅人	出
白馬村索道事業者協議会	太田達彦	出
白馬五竜観光協会	羽仁 潔	出
八方尾根観光協会	中村実彦	出
岩岳観光協会	切久保公正	出
長野県環境保全研究所	富樫 均	出
北安曇地方事務所 商工観光建築課	吉田 聡	出
北安曇地方事務所 環境課	羽山 誠	出
事務局		
総務課長	吉田久夫	出
総務課企画係長	田中洋介	出
総務課企画係主任	渡邊宏太	出
総務課企画係主事	鷺澤友也	出

開会に先立ち事務局より確認と報告

- ・平澤委員は欠席の旨を報告。
- ・今回は個別の審議事項は非公開とし、報告事項は公開、傍聴希望の許可とする旨を確認。
- ・白馬村環境基本条例第２９条により委員数の過半数の出席があるので会議の成立を報告。
- ・副会長より開会いただくところだが、このあと選出していただくので、伊藤会長より開会を兼ねあいさつをお願いしたい。

１．開会

伊藤会長

2. 会長あいさつ

本日は、シーズン中のお忙しい中、ご参集いただき感謝する。私事ではあるが、入院療養期間中に答申をまとめていただき、感謝する。8回に及ぶ審議会において、各団体から推薦された委員は専門的立場から意見を述べ、各委員とも“今後の白馬村を良くしたい”という思いと方向性は同じだが、方法論に若干の違いがあり、各団体の思いが、答申になったと理解している。答申において、任せるものは任すというスタンスで、十分に研究してほしい旨の記載もあるが、これについては庁内で議論し、県にも相談したうえで、基準案を定めたと同っている。

本日、新たな委員として、議会より丸山委員、伊藤委員、索道事業者協議会より太田委員、岩岳観光協会より切久保委員が出席しているが、是非、このことを理解いただきたいと思う。

今回の審議会は協議事項として副会長選任、八方地区コンドミニアム計画、報告事項として、答申に対する改定状況だが、審議の程、よろしくをお願いしたい。

それぞれ専門的立場で参加しているので、他者の意見の批判等はしないよう、前向きな会議になるようお願いしたい。

3. 協議事項

(1) 副会長の選任について

事務局案により、白馬村農業委員会より選任の武田委員に選任。異議なし

武田副会長あいさつ

白馬村の農業環境含めて、総合的な立場から意見を申したい。よろしくお願いします。

(2) 八方地区コンドミニアム

事務局：

白馬村環境審議条例第22条、施行規則第4条、第5条により、分譲マンション（コンドミニアムホテル）について12月22日付で事前協議の提出があった。なお、開発基準の答申には、分譲マンション（コンドミニアムホテル）も基準も項目にあるが、基準改定前であり、従前の規則に基づき、協議をお願いしたい。

事業者：

オーナー会社：(株)フェニックス 管理会社：天合聯冠(株)

施工：(株)相模組 設計：伊藤建築設計事務所、

①自己紹介

②事業者の紹介

③計画概要 伊藤建築設計事務所より、資料説明

④事業内容説明 相模組より、資料説明

コンドミニアムは、富裕層（東南アジア系）をターゲットにしている。

駐車場については、基本的に送迎、車で宿泊はターゲットに無いと認識している。

⑤工事工程の説明 相模組より、資料工程表説明

工期は、4月～11月、隣は、フェニックスストアの工事着工中であり基礎工事は終了、鉄骨組終われば、本案件のコンドミニアムの基礎工事を開始したい。工事の開始は、フェニックスス

トアの工程及び降雪の状況により前後する。

伊藤設計事務所から、配置図・平面図・立面図・断面図より事業場所、間取り、斜線制限等の説明。

⑥質疑応答

吉川委員：建ぺい率・容積率はどれくらいか

伊藤設計：建ぺい率約51.9% 容積率は約194%

吉川委員：敷地分割により、隣のフェニックスストアに法律等の影響はないか

伊藤建築：当初から分割の話が進んでいた、影響はない。

羽山委員：本案件どの基準により審議会にかけているか。

事務局：分譲マンションに該当。

吉川委員：駐車場の協力は、地元が了解しているのか。

相模組：八方尾根開発にお願いしている。詳細については、今後地元と話を行う。村との事前協議の際、違法駐車等無いように指導受けている。

橋本委員：隣のフェニックスストアの駐車場も使えるのか。

相模組：その通り。

武田委員：地元にはどのように話をしたのか、地元の意見・了解をしっかりと欲しい。

相模組：平成29年11月13日付に八方地区景観形成住民協定に基づく意見書をいただいた。近隣の細野館さんにも事前にお話した。

中村委員：地元で、地区の役員会議にて説明。開発審議会においても説明を行い、了解得ている。過去の審議会でも議論のあった過度の要求をしないよう、会議で確認した。

伊藤委員：民泊を行うのか。コンドミニアムということは、オーナーが部屋の貸出を行うのか。

相模組：オーナーが所有者になり、運営業者が宿泊業として部屋を貸すものとなる。

羽山委員：宿泊業は誰の名前で取るのか。

相模組：天合聯冠である。

羽山委員：売出しはいつからか。

天合聯冠：許可になってから、4月以降に売り出し。金額は未定。東南アジア、香港、中国の裕福層をターゲットにしている。

伊藤委員：ニセコのコンドミニアムはどのような状況か。

天合聯冠：ニセコは既にプロジェクト進んでいる。

吉田委員：収容人数の想定は何人か。

伊藤設計：宿泊部の想定は36人、1階のレストランは40席、外来のお客も入れる。

伊藤委員：レストラン等地元の雇用者の予定は、通年営業か。

天合聯冠：レストランは地元のアルバイト等を5人、フロントも地元の雇用を検討。通年営業する。

会長：他に意見あるか。

～意見なし～

会長：今回の審議は、承認ということでよろしいか。

全委員：異議なし。

4. 報告事項

- ・大規模開発基準答申の改定状況について

傍聴人 1 名

事務局より、資料 1 にて説明

資料の N o. 8 住民の同意書は、行き過ぎた行為であり敗訴事例もあるとの指摘あり、昨年 1 0 月から 1 1 月に掛け実施した地区役員懇談会において、同意書提出から住民説明会の開催に変更する旨を説明し、この 1 月から改定。その他の項目については、平成 3 0 年度を目途に改定する方針である。

資料の N o. 1 高さ・2 伐採又は土地形質変更面積・3 建築物の延床面積・9 開発の届出と事前協議・1 0 村長と事業者の協定については、答申に基づいた基準。

高さは、平均地盤面から軒高まで 1 8 m の建築物。ただしエレベーターや階段室といった非居住部分を設置する場合は棟高まで 2 3 m を上限。ただし傾斜地における高さや形状を充分考慮すること、というものである。

伐採又は土地形質変更面積、建築物の延床面積、開発の届出と事前協議、村長と事業者の協定は、現行基準のとおりで変更はない。

研究されたい旨の答申のあった、N o. 4 建ぺい率・5 容積率・6 緑地率・7 分譲マンションについては、県担当者の指導の基、新基準を考え、庁内協議を進めてきた。

建ぺい率は、5, 0 0 0 m²以上 3 0 %、これは 5, 0 0 0 m²以下が 6 0 % の、半分とした。

容積率は、旅館業法第 2 条（宿泊施設）に規定する業を営む施設を伴う商業施設は 1 2 0 %、その他の施設 6 0 %。建ぺい率 1 2 0 % は概ね 4 階まで、ホテル併設型の施設を想定。現行基準は高さを基準とすると矛盾があるとの答申であり、バランスを考慮した。

緑地は、重要な事項であるが、白馬村で開発計画する事業者はランドスケープを考えないものはないとの審議会の意見もあり、県担当に相談したところ、法的に数字の根拠がないと指摘もあり、文章の表現に改めた。

分譲マンションは、面積基準を設けてはとの答申があり、県担当に相談したところ、法的にコンドミニアムホテルの定義はないとの意見もあった。面積と部屋数の基準と文言を改め、延床面積 3, 0 0 0 m²以上、若しくは 1 0 戸以上の分譲マンションとし、誘客が促進される区分所有ホテル（分譲区分ごとの所有者と賃貸契約を結ぶ方式のホテル）であり、かつ管理体制が明確であること、とするものである。

また、大規模基準ではないが、宿泊施設の駐車場はインバウンドを照らし、現代にあったものの方がよいとの意見をうけ、「自動車利用台数を十分考慮し、必要面積を確保する」という表現に改める。

吉川委員：7 番分譲マンションの 3,000m²、10 戸という基準の根拠は何か

事務局：開発指導要綱 2 条の 3,000m²を採用した。部屋数については物件によって面積も異なり、難しいが、事例等も考慮した。

吉川委員：部屋数のカウントはどのようになるか、ワンルームに 2 世帯ということもあるか、

橋本委員：家屋番号毎ということではないか。

事務局：固定資産税に基づく区分所有の戸数である。

吉川委員：通年営業という基準は残らないのか。

事務局：通年営業というものは削除。管理体制が明確であることという基準に改め、シーズンのみ

運営するという事態に対応するものである。

伊藤議員：答申では、面積基準の研究となっている。現状基準は、定住が促進されるとなっているが、新基準はなぜ定住から誘客に変わったのか。

事務局：環境基本条例施行規則別表第3の定住が促進されるものという文言は削除していない。営業を行う場合は、誘客促進と管理体制が明確であるという基準を設けるものである。

羽山委員：コンドミニアムとは、法律的な基準・定義がなく、コンドミニアムなのか判定する方法がない。

丸山委員：報告事項は、今回の審議会の意見を反映させられるのか、次回は規則改正案が提出されるのか。

事務局：例規上の改変手続きにおいて、言葉として反映できるかは別として、意見は預かりたい。改正資料は提供したい。

丸山委員：No. 8の住民の同意について、住民説明・住民意見としての可否は誰が判断するのか。地元は反対という場合に、環境審議会が可否を判断することの無いようにして欲しい。

事務局：地域の中で事業者意見が提出されることもある。意見の内容に基づき、中立的な立場で、指導していきたい。

丸山委員：No. 10 村長との環境保全協定について、地区の同意がなくなるわけであり、環境保全協定にて、中身を充実させて欲しい。

事務局：例規には出てこない部分であるが、中身は精査したい。

橋本委員：No. 8について、住民協定地の意見書の内容も4月から変更になるのか。

事務局：住民協定地の意見書は、様式や表題が異なる地区がある。様式・表題等を統一したい。各協定地には送付してある。

橋本委員：否決の意見書を提出された場合は、どのような取扱いになるのか

事務局：大規模開発にもかかる部分であるが、中身によって、中立的な立場で指導していく。

橋本委員：設計士によっては、数値に合致しているからと、除雪等の意見や要望を押し切ろうとするものもある。今後、小規模の基準の整備も検討して欲しい。

中村委員：マンション・アパートという言葉は、意味が複数あり曖昧。共同住宅等の文言に変えられないか。民泊につながる管理者不明の非居住住宅もあり、今後の開発に注意すべきだ。通年営業の管理体制ということも検討すべき。

丸山委員：区の境界がはっきりしない土地での開発について、住民説明会の開催範囲など、検討すべき。境界がはっきりしない場合は、該当になる地区に説明会を行う等、細かな基準を設けるべきではないか。

事務局：住民説明会の実施は、地区に限定と想定していない。広く関係地区を想定している。

伊藤委員：開発だけではなく、地域の雇用の対策も踏まえた基準も検討して欲しい。

羽山委員：ハローワークに求人を出す際は地域限定の求人は難しい。今回の開発基準とは別と考えた方がよい。

伊藤委員：今後の課題として認識してほしいということ。

4. その他

吉川委員：色彩計画は強制力がないが、作成当時どのような状況であった当時の担当者がいるので聞きたい。

丸山委員：２０年前の基準である。基準がどこまで強制力があるかというのは、非常に難しい問題である。環境基本条例施行規則には色彩計画指針によるものの記述あり、他の基準と著しく異なることはないを考える。性善説に基づいたものであるが、外国人による黒い建物が増えていることは残念。

事務局：法的にはお願いということになるが、村としては、施主や設計者等には指導して行く。

武田委員：農業委員会の立場から、瑞穂・八方口地区等が圃場整備の対象である。来年度あたりから着工になる方針である。工事でご迷惑をお掛けするが、ご理解ご協力をお願いしたい。

事務局：個別事案の資料は取扱注意願いたい。資料が不要な委員は置いていってほしい。

配布したチラシにあるが、今週末のノルディックコンバインドワールドカップ白馬大会にお出かけいただき、渡部選手の応援をお願いしたい。

５．閉会

武田副会長