

平成28年度第2回環境審議会 会議概要		
招 集 年 月 日	平成28年8月31日(水)	
招 集 の 場 所	白馬村役場 302会議室	
開 催 時 間	午後2時～3時10分	
委 員		
白馬村議会 議長	北澤 禎二郎	出
白馬村議会 副議長	篠崎 久美子	出
白馬村議会総務社会委員長	太田 伸子	出
白馬村議会産業経済委員長	田中 榮一	欠
白馬村文化財審議委員会	伊藤房光	出
NPO まちづくり白馬友の会	吉川 馨	出
白馬商工会	篠崎隆弘	出
白馬村農業委員会	武田克明	欠
(社)長野県建築士会 大北支部	平澤英治	出
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	駒谷嘉宏	出
白馬村観光局	富原 寛	欠
長野県環境保全研究所	富樫 均	欠
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	欠
白馬村		
総務課長	吉田久夫	出
総務課企画係長	田中洋介	出
総務課主査	渡邊宏太	出

事務局

- ・開会に先立ち白馬村環境基本条例第29条により委員数17名中過半数の出席があるので会議の成立を報告。
- ・前回確認のとおり審議会は基本的に公開であるが、案件内容によっては、会長合議のうえ、非公開又は一部公開とするが今回の傍聴はどうするか確認。

委員全員

傍聴了承。

1. 開会

伊藤副会長が開会を宣言。

2. 会長あいさつ

骨子

第1回の会議において、村へ寄せられている意見について資料提供してほしい旨、要望あった。事務局より事前に資料を配布させていただいた。意見交換をお願いしたい。

3. 協議事項

○事務局より資料の要約説明。

資料1 H28. 1. 19 白馬村観光地経営計画第6回議事要旨 4～5 P

A委員

白馬村の宿泊施設が20年前と比べると5割近く、10年前と比べても30数パーセント減少しており、新しい宿泊施設もそれほどできていない。スキー場がいくら良くなっても宿泊施設が無くなってしまえばとんでもないことになる。例えば**新しい投資を呼び込む施策などが経営計画に入っているべき**ではないか。

→事務局（JTBF）回答

「4-1. 宿泊施設の活性化」の「①宿泊施設のサービス形態の見直し・多様化による競争力強化」には新規投資を呼び込むという考えもあってしかるべきかと思う。書き込めるところはあると思うので、新しい投資や新規参入にも触れるものにする。

A委員

産業・経済強化に関する戦略にぜひ項目を入れるべきだと思う。これに基づいて何を具体的にしたらいいかわかるようにすべきで、特に長野県の観光地は景観条例が非常に厳しいが、特定の場所について緩和するような施策もできると思う。これからの観光を考えるためには絶対に必要だと思う。

B委員

Aさんの考えに賛成だ。先ほど八方の話が出たので少しお話させていただく。八方ではまず地域がどういう状況なのかを見直し、資料にもあるとおり既存の施設がかなり疲弊しててまずい状況だと考えた。一方で新規の参入障壁が高い構造になっているのでそこまでは言及しなかったが、C委員が触れたリゾートホテルなど今ないタイプの施設も必要ではという声があった。これらを両立してやっついていかないとダメだという議論をしたが、これは八方だけでなく五竜あるいは村内の他地区も同じ状況だと思う。

既存の施設はこのままだと閉塞した状況にあるので、それをどうやって新しい組み立て方を導入しながら活性化するか。もうひとつは既存施設と競合しないという条件も必要だと思うが、今足りないものをどうやって導入していけるようにするか。**書きぶりは慎重な方がいいと思うが、新旧両立するような形の書き方が良い**と思う。

資料2 白馬村観光地経営計画 50・67 P

戦略4 宿泊施設とスキー場の活性化

「4-1. 宿泊施設の活性化」の「①宿泊施設のサービス形態の見直し・多様化による競争力強化」

外部からの新規宿泊施設の参入に関するルールの見直しについても検討し、……
戦略的重点プロジェクト2 白馬村の核となるスキー場と宿泊拠点の再生プロジェクト
既存サービス形態の見直しと外部からの新規施設の誘導の両面から村全体としての多様化を……

資料3 H28. 8. 10第11回計画審議会会議録 5P

世界水準の観光地にふさわしい開発基準については、エリアを分ける等の対応が必要では。また景観を阻害する要因としては大きさよりも高さが問題となる。

資料4 白馬村総合戦略 18P

アンケート

ア. 自然環境や景観の保全（総数959名）

やや満足 35.3%（339名）

満足 12.6%（121名）

47.9%（460名）

資料5 旗艦ホテルの誘致及び優良な投資開発の誘致について

- ・白馬村は世界有数の景観を誇るリゾート地だが、フラッグシップとなる世界的なリゾートホテル（旗艦ホテル）がない。
- ・一般的には開発許可取得には3ヶ月だが、白馬村2年前後必要。せめて一般的な開発許可の2倍までの期間にするべきでは。

【時間を要する要因】

- ・植生調査（春・秋年2回調査）
- ・地元同意行政による弊害

【旗艦ホテル誘致できない理由】

- ・建物面積5,000㎡超えると、建ぺい率25% 容積率60%となるため。
（白馬村環境基本条例施行規則第5条関係別表第3の(3)）
- ・建物高さ制限18m（条件により23m）と低いため。
- ・地元地区の代表者の同意書（意見書にあっては、可否欄が「可」となる意見書）添付のため。
（白馬村開発指導要綱第4条、第6条）

資料6 白馬村開発基本条例、施行規則（昭和49年施行 現在廃止）

- ・届出を要する開発の基準
高さ13m 延べ床面積1,000㎡
（白馬村開発基本条例施行規則第4条（1））

*現在

高さ18m 延べ床面積5,000㎡

その他意見

- 1 地域貢献度。（何らかの地域貢献をさせるか……）
- 2 姿・形・色はこれからも重要（高さは少し緩めてもいいのでは）

3 地元が総意でプランニングした計画（マスタープラン、ゾーニング）は尊重する。⇒特区

4 緑をいかに残すか。（緑地率こそ大事。建ぺい率は少し緩める。）

・業者による形ばかりの植生調査や移植

そのあと結局皆伐されたのでは意味なし

ちまちました草より、木を残すことこそ大事

村（例えば文化財審議委員）が調査に入る。費用は業者負担。

・プランの段階で地元説明会は義務化する。

地元同意ではない。しかしそれに代わるもので地元を安心させる。例えば三者協定書の締結。

現行の『環境保全協定』の内容ではまるで意味なし！

・将来の解体費用を供託させる。

村との約定の取り交わし

将来の姿や管理、目的外使用しない、宿泊させるなら営業許可を取るなどを約束する『協定書』こそ、これから必要な協定。

○環境基本条例見直しに関する申出書が白馬村長・白馬村議会議長・白馬村環境審議会長あてに
八方区長・八方口区長・和田野区長・山麓区長より提出あった旨、報告

○長野県都市計画審議会へ白馬住民からの意見があった旨、報告。

・内容は「本都市計画に区域区分を定めない」という方針の変更を求めるも。

・県の回答は「本都市計画に区域区分を定めない」ことは妥当というもの。

会長

各委員に意見を求めた。

委員A

資料5について複数の人に意見を聴いたが、賛同できないという声が多かった。平成17年くらいに規制緩和を求める同様の意見が審議会に出されたが、改正には至らなかった。地価が下がり現在は0.15程度、条例改正により中間手数料を多く受け取れるようにしたいということを知り、それは筋が違うと思い、反対させてもらった。

景観条例が厳しいという言葉が頻繁に出てくる。まちづくりや景観に携わって40年程になるが、全国各地で話を聴いてみると、高さについては10～15mというところが多かった。なぜ18mにしたかという、周辺樹木が杉で成長したときに飛び出さないようにということが理由になっている。

建ぺい率・容積率について、5,000㎡を超える建物が建てたとして、20%でも足りないと感じる。高さが増えれば収容人数が増えるが、駐車場を確保できなくなるのではないかと。営業施設から道路側にはみ出して除雪の支障となる例もあり、現行の規制でも間違いはないのではないかと。

現行条例をいろいろな方に見てもらったが、妥当という人がほとんどであった。箱根も60周年と聞いている。しっかり決まりを作ってお客さんを受け入れており、対応・考え方について村民を含めて勉強したい。

いろいろな考えはあると思うが、私は改正には反対したい。

委員B

白馬に来て43年、スキー場を経営しているが、宿泊施設の状況を客観的に見たところ、収容能力が20年前から4割程度減少、10年前から3割程度減少している。五竜については、150件から70件に減少した。小規模施設が多く、高齢化して後継者がいないと経営が難しく、そういった連鎖が続くと、白馬が観光地として生きていけなくなる可能性もあるのではないかと。

新しい投資を呼び込めれば収容力が減ることは無い。今のルールで呼び込むことは難しいのではないかと。

また、大型施設が無いということもある。従来は小規模施設で受け入れるということでもよかったかもしれないが、時代が変わり素晴らしい観光地に対するニーズが変わってきている。大型のリゾートホテルがあってもペンション・民宿が圧迫されることはなく、むしろ活性化するのではないかと考えている。

この機会に何らかの改革をして投資を呼び込める環境をつくった方が良いと思う。

委員C

不動産協議会から参加している。条例に触れる機会が多く、不動産の状況も最も把握していると考えている。巷で言われるほど取引は多くない。もめるパターンは限られていて、屋根雪と駐車場の雪がトラブルのほとんどを占める。アパート管理もしているが、入口に屋根雪が落ちるような物件もある。建ぺい率等を設定しても、設計者のモラルが無いと残念な形になってしまう。

3,000㎡以上の開発であれば植生調査が義務付けられているが、それ以下の場合は貴重な植物があってもチェックがない。村外の業者の場合は、土地を買う前に草刈りや除草剤をまいたりして、先に処理をして買うということもあり得る。本気で植物を守るのであれば、ハザードマップを作成し、移植先を確保するといったことも必要ではないかと。

市街地が広がっているという意見と、そうでもないという意見があるが、村内で実際に人気があるのは、和田野とエコーランドである。エコーランドは既に商業地区化していて、不動産の動きも多くなっている。和田野は10数年前から外国人が入っているが、当時廃屋が13件位あったが、現在はほぼ無い状況である。夏に営業しないのは寂しいが、冬に雪を被った廃屋があるよりは良いのではないかと。

委員D

全体的に気にしなくてはならないのは、既存施設経営者がどう考えるかということである。17名の委員で議論しているが、既存施設経営者が意見を言う場が無いのはどうなのか。枠があるのであれば、追加して既に営業されている方がどう思っているのか聞くべきではないかと。

委員C

委員Eが宿泊事業者として入っているのではないかと。

委員D

出席していないので意見を聴くことができない。それでは困る。

会長

既存施設所有者の声を聴く場がないということであるが、どうか。

委員A

賛成である。自分の周りでも元となる旅館業の方がいないことを不自然に思う方がいた。

委員B

委員として入ってもらおうということか。

事務局

委員として追加することになると、個々に選出するのは難しいため、観光局に話をして委員を募りたいと考えるがどうか。

委員C

旅館業組合等もあるがどうか。

事務局

そういった既存の団体も含めて事務局で検討したい。

会長

事務局で検討したいとのことであるが、どうか。

委員全員

異議なし

委員D

各地区で住民協定を結んでいるが、それを超える条例となった場合に、住民協定を置き去りにしてしまう気がするが、位置付けはどうなるのか。

委員F

住民協定については、県の景観条例制定の際に推進したもので、協定自体は法的拘束力を持つものではなく、紳士協定である。県は認定のみを行う。協定についてどうあるべきか、どう運用するかはそれぞれに任せている。

事務局

2階層となっているのは、分譲にあたり設けられたルールを残す形で住民協定となっており、その地区内で景観に関する紳士協定となる。村としては地区で定められた協定は尊重しており、事業者が協定地区で事業する場合、村への景観の届出には協定地区同意書を求めている。

委員C（

住民協定を変えるためには地権者の2／3の同意が必要だったと記憶している。和田野地区はルール上限の建ぺい率60%、容積率200%、隣地後退1m、道路後退2mのものが建てられてし

まうと、数字はクリアしていても、雪の処理ができない等の弊害が生じる。

このような申請があった場合、許可しないわけにはいかない。仲介の際に重要事項として説明するが、制限値いっぱいまで建築することは実質不可能なので建ぺい率30%、容積率100%程度という但し書きをつけている。土地を買った人たちが雪国を知らない設計士で建築すると、トラブルを生む建物が出来てしまう。そういったものをどう制限するか、心配・不安である。土地を売った側も責められるリスクがある。実質的に住民協定を改定できない状況の地域もあるが、なんとかして見直すべきではないか。

委員G

所属団体に持ち帰って意見を聴いてから発言したいが、資料5はどういったところでも出されたものなのか。

事務局

住民からに村に寄せられた意見である。

会長

活発な意見感謝する。

本日、欠席の団体もありますので、各団体の意見を集約し、事前に資料配布したい。次回の会議において、審議会としての方向性を出したいと思うが如何か

委員全員

異議なし。

会長

9月23日までに事務局に意見を文書提出してほしい。

4. その他

委員A

和田野地区で取ったデータを配らせていただいたが、和田野地区で多いのは建ぺい率30-50%が大多数。

建ぺい率50%を超える建物は廃屋化して健全ではない。健全に営業されている施設は、建ぺい率30-50%に収まっている。

次回開催日について

10月12日(水) 14時～。

5. 閉会

副会長が閉会を宣言。