

平成28年度第5回環境審議会 会議概要		
招 集 年 月 日	平成29年1月10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40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	出
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	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	松沢正明	出
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	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
総務課主事	尾澤宗高	出

開会に先立ち事務局より確認と報告

- ・富樫委員欠席の旨、連絡あり。
 - ・今回は公開とし、傍聴希望の許可とする旨を確認。
- 全委員了承。傍聴人入場。
- ・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。

1. 開会

伊藤副会長が開会を宣言。

2. 副会長あいさつ

- ・今回は、個別事項の審議をしたいので各委員から積極的な意見ををお願いしたい。
- ・くれぐれも他団体の批判等はしないように、前向きな会議をお願いしたい。

3. 協議事項

○副会長

- ・次第の順にひととおり説明いただいた後、意見交換・質疑の時間を取りたい。
- ・資料に沿って説明をお願いしたい。

○事務局より資料（白馬村大規模事業の項目別検討資料、景観指導基準の意匠形態の屋根形状片流れ）を説明。

◆個別事項議論

（1）高さ

- 委員A：最低地盤からの基準では、傾斜地においては土量の掘削が多くなり、自然保護の観点から平均地盤面からの高さ18mという基準にしてもらいたい。
- 委員B：村内に傾斜地は多数あり、県内でも平均地盤からの自治体が多い。基準点を最低地盤面からではなく平均地盤面からにしてもらいたい。
- 委員C：平均地盤面を基準として建築する際は山の斜面等の傾斜地が多いと思われる。他の地域と比較して十分な緩和水準であるので現状維持でよい。下から見た場合、かなり高く感じてしまう。
- 委員D：建築基準法の基準では平均地盤面なので、それに合わせたほうがよい。他の観光地等では高さは15mが多く、白馬村は既に18mなので15mに変更することは難しいと思う。平均地盤面から18mという基準でよい。高さは今までは軒高も基準になってきたが、その考え方も検討したほうがよい。
- 委員E：軒高について、詳しく説明してほしい。
- 委員D：資料図で説明。
- 事務局：要綱の運用で謳ってある高さは最低部から最高部まで露出部分の地盤から18mという基準である。昇降機、階段室のPHがある場合は23mで軒高は18m以下となっている。
- 委員F：当観光協会としても、平均地盤面から18mであれば問題ない。村内は平地が少なく、傾斜地の地盤を掘削しようとする技術的に難しい面がある。
- 副会長：平均地盤面からの基準ということについてはいかがか。
- 委員A：審議会の意見が別れた場合はどう進めていくのか。多数決で決めていくのか。
- 副会長：審議会としての意見はある程度はまとめていき、別れた場合は意見の併記もやむを得ないと考えている。委員の皆さんの意見はいかがか。

- 委員G：この審議会では基準を決めていくよりも、この村をどうしていくかということ議論したほうがよい。基準の内容を議論するならば、専門家の意見を聞いてから議論したほうがよい。
- 副会長：村長からの諮問は条例 25 条(5)の大規模開発事業となっている。
- 委員C：各項目である程度の方向性を決めていくほうがよいのではないかと。審議会として、大多数の委員が同じ意見の場合はその意見とし、半数のように意見が別れた場合は意見を併記していくという方法でよいと思う。
- 副会長：その方法でよろしいか。
→全委員了承。
- 委員H：山間部の傾斜地における建物、例えば浅間山荘等のような場合は、考慮する必要がある。平均値も傾斜によって変わる。コンクリートウォール等は良くない。景観建築モデルを見ることも必要。
- 委員C：例えば、段々になっている土地で、下から見た場合一番上の所がかなり高く見えるので、そういった場合の考え方も加えたほうがよい。
- 委員G：現状の最低地盤面からでよい。
- 委員I：高さは平均地盤面からということだが、最高高さは 23m ということになるのか。
- 委員D：傾斜地で平均地盤面ということになると、下から見た景観が悪くなる。現在の基準が制定されたのはそこが原因である。昭和 49 年に制定された条例策定時の原点に戻る。当時もそのことが話題となった。
- 委員B：村内の傾斜地では、ほとんどが土砂災害警戒区域イエローゾーンと土砂災害特別警戒区域レッドゾーンになっており、地盤面を削るのは危険が伴う。建築は可能であるが、その区域の地盤面を削らずに家を建てるのであれば、平均地盤面からのほうがよい。基準に土地を削らないという条件を付けてもいいのではないかと。
- 副会長：立地条件や土地規模を考慮し、なるべく土地を削らないという条件で平均地盤面とし高さ現行基準でよろしいか。
→全委員了承。

(2) 伐採又は土地の形質変更面積

- 委員D：3,000 m²以下の開発についても、議論すべきである。
- 事務局：現状では 3,000 m²以上が大規模になっている。それ以下においては、景観条例の届出や建築確認申請が必要であるので役場や地方事務所で内容を確認している。
- 委員B：現状の 3,000 m²は都市計画区域非線引きの開発許可を受ける要件が基準となっていると思う。3,000 m²未満が乱開発されては困るという意見であるが、3,000 m²以下でも基準を設けた方がよいと思う。白馬村で家を建てると最低でも 100 坪 333 m²程度なければ屋根雪や駐車場の雪処理が問題となる。雪の降らない地域では 70 坪 200~250 m²程度でも良い。白馬村では狭い土地に家を建てられると景観上良くない。最低分譲面積 300 m²以上にする等の指導基準があったほうがよい。緑地や景観も守られる。村内の開発に詳しくない事業者が開発する場合に、事前に屋根雪のトラブルや景観の悪化を防ぐことができる。
- 委員F：伐採届はどうなっているか。

○事務局：森林に指定されている個所が必要。農政課で届出が必要な場所かどうかは確認できる。過去にあった事例では木が大きくなり伐採したところ、伐採届けが必要ではとの指摘があったが、調べてみると畑であり必要ななかった事例もある。

○委員B：義務付けされていないのか。

○事務局：林班図で森林指定の個所は義務。未届で伐採を行った事例もある。めいてつ、みそら野の分譲地は森林指定しており、伐採届け必要。

○副会長：3,000 m²とするが、300 m²程度の最低分譲面積設けることでどうか。

→全委員了承。

(3) 延床面積

○委員B：現在の大規模事業が5,000 m²以上という基準を設けた経緯を教えてください。視覚的とか景観的とか。

○事務局：確認する。

○委員H：一般的に5,000 m²が大規模の基準。国交省宿泊施設の耐震構造基準も5,000 m²。消防法のスプリンクラーの設置基準も5,000 m²。最近では6m以上離れていると5,000 m²に入らないと消防署に言われている。過去に200m離れている場所に建築しようとしたとき、延床面積5,000 m²として算定するのとの指導あった。今後、国交省宿泊施設の耐震構造も3,000 m²に下げるとの話もあるので、歴史的に古い建物は厳しくなる。

恐らく、5,000 m²は国交省宿泊施設の耐震構造基準や消防法の関係だと思う。

○委員B：了解。

○副会長：施設距離については検討材料であるが、基本的に大規模事業は延床面積が5,000 m²以上という基準でよろしいか。

→全委員了承。

(4) 建ぺい率

○委員H：延床面積の算定は、敷地が離れている場合は1棟毎の算定にしてほしい。

○委員B：1つの建築確認申請での合計面積ということによいか。

○委員C：それでよいと思う。

○委員D：過去に合算で算定した事例はあるのか。

○事務局：過去に合算で算定した事例はある。都市計画法における開発行為の考え方にもあるが、同一敷地内で複数棟建てる場合は、全体の合算面積で届出してもらおう。飛び地での開発で運用上の規定については確認する。ここ数年大規模の開発ない。考え方すれば同一敷地内は合算。飛び地は確認したい。

○委員A：村内の宿泊施設の状況を見ると、季節的営業や小規模の宿泊施設の稼働率は長野県全体が全国的に見ても最低レベル35%程度であり、白馬村もその例。年々、経営の持続が難しくなっており、宿泊事業者数が減少し、観光客の収容力が低下している。和田野地区は外国人オーナーが増加しており、冬季だけの営業に偏っている。白馬はスキーがベースであるがこれか

らはグリーンシーズンが重要。最近では資本投下が少ない。

白馬村で開発したい事業者にとっては現在の基準では優良な開発が難しいので、そこを考慮した基準の見直しが必要と思う。特に 5,000 m²以上の大規模開発の建ぺい率 25%、容積率 60%では白馬で開発意思ある企業も後ずさりしてしまう。必ずしも大型施設である必要はないが、優良資本誘致できる環境づくりが切なる願い。当協議会としては 5,000 m²で建ぺい率 60%と要望しているがこの数字にこだわるものではない。既存施設を圧迫してはいけないが資本主義では競争も付加価値あげる要素。効率のいい資本投下が出来る環境づくりが大事。是非 5,000 m²以上の建ぺい率見直してもらいたい。

- 委員 G：現在の建ぺい率が 60%という基準になったのはいつごろか。
- 委員 J：平成 13 年頃には用途地域を定めていないところは、全国一律、建ぺい率 70%・容積率 400%という一律の基準であったが、全国的に乱開発が進んでいた。その後の都市計画法の改正の時点で、白馬村は現在の基準を定めたと記憶している。
- 委員 G：景観を考慮すると、現在の基準でよいと思う。
- 委員 B：白馬村の雪の状況を考慮し、団体意見で提出した希望は 5,000 m²の建ぺい率 50%、容積率 100%。白馬駅前周辺はまだ条例制定以前の建ぺい率 70%、容積率 400%の建物が残っているが、現在の条例が制定されてからも現行基準の建ぺい率 60%、容積率 200%の基準値いっぱいの建築物はないはず。今後我々が 20~30 年生きていくとして、優良な資本を呼び込むためには、建ぺい率、容積率の改定は必要と感じる。ただし大前提として、景観・植生保護が片手落ちになることはいけない。
- 副会長：他の意見は。
- 委員 D：近隣の大型施設は、かなり広い駐車場や緑地を設けている。そういうことを考慮すると 20~30%位だと思う。5,000 m²基準以上の宿泊室、車台数を考えた時、駐車場面積は相当になる。インバウンドのお客様はバス電車を訪れるが、日本人のお客さまは車が多く駐車スペースを考えた時 50~60%の場合、限られたスペースになり、道路にはみ出し駐車やよその土地へ駐車等も考えられ、きちんと指導すればよいが、建ぺい率だけで考えると、色々な危険性がでてくる。
- 副会長：建ぺい率は 30%位までということだと思うが、どちらかという現状維持との意見だったかと思う。
- 委員 F：大型宿泊施設含めて、しかも優良な村外資本を呼び込むためには現状を充分見直し、何%とは言わないが、我々の団体の意見としては優良企業を誘致してほしい。営業面から年間を通じた活性化が必要。景観を含めて、駐車場も平地に建設することはなく、地下 3 階、2 階に地下駐車場建設するはず。そんなに変なことはしないはず。資本力がある企業が国内外から入っていただきたいというのが旗艦ホテルである。その誘致のために特区としてもよいと我々の団体は言っている。次の世代を考えると、四季観光をやらなくてはならない。
- 副会長：規制緩和したほうが良いという意見だったと思う。
- 委員 C：ホテルだけでなく、商業施設、娯楽施設も大型施設になる可能性あり、それら含めて建ぺい率、容積率を考えなくては公平でない。現状、建ぺい率 25%・容積率 60%の中で、どっちが問題となっているのか考慮する必要がある。建ぺい率、容積率を変更することで優良な施設が来るのか素人なので解らない。ただ環境を守り、白馬村の素晴らしい景観を後世に残し

ていくことが一番の課題。それにはどの程度の建ぺい率、容積率が必要なのか、この基準で今まで守られてきたものは何だったのかを考え、建ぺい率、容積率を検討すべき。自然景観は白馬が生き残っていく道なので、そこを考え検討する必要がある。

- 副会長：環境面を考慮し、建ぺい率、容積率を検討していく、規制緩和ではなくもう少し考える必要があるといった意見だと思う。
 - 委員A：駐車場の意見あったが、事業者は駐車場まで計算して建築するのが当然である。建物だけ作って、駐車場作らないのはあり得ないと思う。例えば5,000㎡、6,000㎡の建物作ったらどれくらいの駐車場必要かの基準を建ぺい率と別に作っても良いと思う。事業者は駐車場を付近に借りる事も可能だと思う。だから駐車場は中にいれては考えなくてよい気がする。景観は白馬にとって大事なものだから、損なうことがあってはならない。白馬の開発基準を見た時に開発しようという意欲が湧くような仕組みがほしい。
 - 副会長：駐車場は別に考えるという意見だったと思う。
 - 委員A：建ぺい率を考えると、事業者は当然、駐車場まで考えて建設するから、そこまで考えなくてよいということ。
 - 委員B：要綱の中で1部屋につき1台という事項あるが、現在では1部屋につき1台も必要なケースは少ないというデータがある。むしろ駐車場として木を切るのではなくて、駐車場とすべき敷地を緑地としていった方が景観を保全する面からもよい。事業者はしっかりと計画するはず。地下駐車場も1案であるが、駐車場を要綱等で定めることはどうかと思う。
 - 委員H：営業の仕方に行行政が口出しすべきではない。某ホテルは13,000㎡もあり、ある意味、特区になっている。一律に基準を緩和すると乱開発が進んでしまうので、5,000㎡基準を変える必要はないが、通年営業等の条件を設けて優良な企業の開発のみ緩和するというような方法はあると思う。当地区ではマスタープラン作成したが、そういうもの計画し、観光経済特区とシインフラ整備する必要あると思う。そう言った意味では大きく変える必要はないと思う。
 - 委員D：過去に除雪者に負担を掛けた事例があることから、駐車場を話題にした。5,000㎡以上の施設については審議会に諮問し、意見をもらえば良いということになっている。国内では小型でも質の高い優良な施設がある。大規模な施設よりも小規模でも質の高い施設を増やしていくことも大事。村内の優良施設が発展できるようにすることも大事。
 - 副会長：建ぺい率については、景観のために現状維持という意見、開発する意欲の湧くような基準にする意見、条件を付ければよい等様々な意見があり、まとめることが難しいため、こういう意見があったということにしたい。
- 全委員了承。

(5) 容積率

- 委員K：団体としては現状維持としたが、会員の中から、現在の5,000㎡基準の建ぺい率25%は理解できるが、容積率60%では建ぺい率とのバランスが取れないとの意見あった。ようするに3階以上の建物は建てるのは難しくなっているが、この基準の経緯知っている方いるか。高さ制限はあるが、見合わないということ。
- 副会長：60%では少ないということか。

- 委員K：例えば4階の住居を想定したとき100%という数字になる。景観的なこともあり、全体的なバランスもあり計画により変わると思うが。頭の数字が抑えられると、建築できる建物に制限がある。
 - 副会長：100%、200%という意見もあるが、意見あるか。
 - 委員B：当団体では、容積率について100%、建ぺい率50%が妥当だと思われる。建ぺい率25%4階建てということだと容積率100%は決して高さ制限18mを超えるものでもなく妥当だと思う。
 - 副会長：高さ18m満たせば容積率100%位になるという意見だったと思う。
 - 委員F：建ぺい率25%とすると容積率は必然的に100%位になるということ。
 - 委員L：高さ18m約6階と決めておいて、容積率60%とすると無理がある。建ぺい率25%とすると4倍の土地面積が必要となる。この基準を全ての建物に適用してよいかという議論が必要だと思う。宿泊施設、商業施設別の基準が必要。要は一律に決めるよりも、建物、地区、用途別等の議論が必要だと思う。こういうことを決めてから細かい議論に入った方がよいと思う。村全域に基準適用するか、ゾーニング毎に基準適用するか、用途別に基準適用するか、といったこと決めてから、数値については決めた方がよいと思う。
 - 副会長：用途別等細かいことを考え、数値を決めた方がよいとの意見である。一律にはいかないと。
 - 委員L：まず一律にするか、細かく分けるかという議論がないのに基準を決めようとしているので、お互いの利害や思いが絡み意見がまとまらないと思う。だからまず基準を地区別にするか、建物用途等にするかを決めた方がよいということ。
 - 委員C：軽井沢町の基準は建物の用途を地区毎に別けている。ホテル、商業施設では基準も考え方も違ってくる。大規模開発においても、種類を分けて議論すべき。容積率60%ではホテルでは厳しい。商業施設は60%でも充分。
 - 委員H：ゾーニングで意見しようと思っていたが、皆さんが観光をどう考えて行くか。白馬村の基幹はスキーであるが、宿泊していただかないとスキーをしていただけない。宿泊していただくと1日が2日になる。そういうことをコンセプトで考えるべき。お客さんに来ていただき、滞在していただき、消費していただく。そうすると経済が循環する。だからどこの都道府県も観光に力を入れる。規制が掛かることで地域経済が伸びることが大事。そういうことからゾーニングしてマスタープラン策定した。地域毎の特性を活かし地域住民が合意したことが認められることが大切だと思うし、お客様の数で収入が変わる人の意見と、そうでない人の意見では変わってくる。専門家ではないので建ぺい率等は難しいが、ビジネスと景観がうまく交わるようになることを模索することが大事。地域毎の特性を生かしたゾーニングとそれに基づいた基準を決めていくべき。
 - 副会長：容積率については、宿泊施設、商業施設等の用途別、地域特性、ゾーニング等も考慮した議論を次回以降行う必要がある。
- 全委員了承。

(6) 緑地率

- 委員C：この緑地率の制定の経緯は。

- 委員 L：森林法の林地開発の残地率が 35%という基準がある。森林は防火防風機能あるため全部伐ってはいけないということ。それプラスということか。
- 委員 B：延べ床面積 5,000 m²の建物を建築するとして、1階 1,000 m² 5階建とすると 18m 以内に収まるが、建ぺい率 25%だと 4,000 m²の土地が必要となる。緑地率が 50%以上という 2,000 m²を緑地にしなければならず、1,000 m²と 2,000 m²で 3,000 m²。残り 1,000 m²で駐車場とか他の用途に使うことになる。某地区で非常にきれいにランドスケープしてあるホテルあるが、事業者として当然景観悪ければお客さんはこない。事業者として緑化し、庭をきれいに手入れし景観を守る事は当然である。50%以上という数字がハードルとなり前に踏み出せないことは残念。かといって景観を維持しない緑地が少なくてよいということではない。それは逆に事業者の首を絞めることになる。数字的な部分で締め付けるのは如何かと思う。
- 委員 I：緑地率 50%という基準は厳すぎる。自分で土地を購入し家を建てる時に半分は緑地として残しなさいと言われたら、果たして買いますかということ。常識的に考えて、その土地を買うかということ。現実的には買わないと思う。30%、35%程度に緩和してもよいと思うし、建ぺい率 25%に合わせても良いと考える。
- 委員 C：確認だが駐車場は入らないということか。かなり大きい駐車場を取らなければいけないとなると緑地率 50%以上という基準はかなり厳しい規制だと思う。経営者の考えはあると思うが 50%の緑地を残せということが大型ホテルの来ない最大の理由だと思う。先程の容積率もあるが、ここら辺は緩和してもよいと思う。
- 委員 F：非常にハードル高い。
- 委員 J：開発指導要綱 11 条(2)に 10%とあり、そのうちの 50%は 1 年以内に緑化という記載があるが確認したい。
- 事務局：白馬村環境基本条例施行規則別表 3 の 2 個別事項(3)ウに大規模 5,000 m²基準 50%以上の緑地率の記載がある。
- 副会長：大規模基準は、敷地の周囲 5 メートル以上は、樹木を活用した緑地帯が設けられ、かつ、敷地に占める緑地帯（既存森林、遊歩道、池等を含む。）の割合が、全体面積の 50 パーセント以上となっており、だいぶ厳しいとの意見あるが。
- 委員 B：県で開発許可とる際の緑地率指導の何%位か。
- 委員 J：開発許可は 3%。
- 委員 F：多く見積もっても白馬では 10%位か。これも施設によって基準が変わると思う。
- 委員 J：分譲は 3%、事業所 6%。
- 委員 B：10%位の指導しているところあるか。
- 委員 J：特に最近は開発事例無いので解らない。
- 委員 H：用途に分けた方が良い。旅館業法で違法の民泊があるが、こんなことをやっていると温床になってしまう。民泊は違法だから。

- 副会長：だいぶ数値的に厳しいとの意見多いことからゾーニング等を考慮し次回以降考えたい。
→全委員了承。

- 副会長：次回も個別事項審議継続したい。次回の公開について諮りたい。

→全委員、公開了承。

4. その他

- 伊藤副会長：私事であるが 11 月頃から体調不良により 1 月末から入院することになった、しばらくの間、審議会欠席となる。よって副会長席辞退したい。よって会長、副会長の互選をお願いしたい。次回は新しい役員で審議会を運営してほしい。
 - 委員D：事務局は了承済か。団体推薦を受けているので、欠員となった団体から再度推薦してもらうことにしないと委員が少なくなっていく。
 - 事務局：副会長からは事前に時事を伺っており了承済。商工会は代わりの役職も決まっておらず、申告時期なので再度推薦してもらうことは難しいとのこと。文化財審議委員はそれぞれ役割が決まっているとのこと。環境審議会はしばらくの間、欠席となるが、復帰後は出席予定ということをお話した。観光局は体調不良により辞任したが、代わりに観光協会からの 3 名委員を選出していただいた。定数は商工会が欠になっているので 1 人欠。
 - 委員F：商工会は様々な業種の集まりであり、位置的にとっても重要。
 - 事務局：商工会は様々な業種の集まりであることから、意見集約も難しいと聞いている。体調に関する事なので、是非、互選自薦をお願いしたい。
 - 委員H：事務局案はあるのか。
 - 事務局：中立的な立場の議会議員からお願いしたい。
 - 委員E：議会ということであれば、中立的立場で議長になるが。
 - 委員H：他の委員では意見が言えなくなる。
 - 委員M：規則、要綱のみの改正であればよいが、条例を改定する場合、立場的なものがある。
 - 委員N：今は会長を決めているのか。
 - 委員O：副会長を会長とし、副会長を新たに選出すればよいのでは。副会長が復帰したら審議会を進めてほしい。前回は議長が副会長だったこともある。
 - 事務局：現副会長、各委員の同意が得られればよい。
 - 委員O：議会のスタンスとして諮問会議の副会長は受けるが、会長は立場的なものがある。
- 副会長：私が会長、議長が副会長でよろしいか。
→全委員了承

4. その他

次回開催日：2月2日（木）午後1時30分～。
個別事項の続きを審議。

5. 閉会