

平成28年度第6回環境審議会 会議概要		
招 集 年 月 日	平成29年2月2日(木)	
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30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	欠
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	欠
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	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	欠
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

- ・駒谷委員・羽山委員欠席の旨、連絡あり。
  - ・伊藤会長は所用のため、しばらく欠席する旨を報告。
  - ・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

北澤副会長が開会を宣言。

## 2. 副会長あいさつ

会長不在の間、進行を務めさせていただくので宜しくお願いしたい。今回は、前回の個別事項の続きから審議をしたい。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

- ・委員 A が冒頭に意見発表をしたい申し出があったがよろしいか。  
→異議なし。
- ・意見発表後、審議会に寄せられた意見と前回の審議項目の内容を事務局より説明した後、意見交換質疑の時間を取りたい。

### ○委員 A より意見発表。

- ・平均地盤の考え方について説明。
- ・各地のまちなみにおける、屋根形状や景観の現状について意見発表。

### ○事務局より審議会に寄せられた意見、前回の検討結果の資料説明。

## ◆個別事項議論

### 分譲マンション

- 委員 B：分譲マンションの考え方について、事務局に伺いたい。区分所有または持ち分所有で分譲マンションと判断するのか。植生調査、住民説明の絡みもある。小規模な建物についてメルヴェールのような大きな建物も同じ分譲マンションとしてとらえるのか。
- 事務局：村内に分譲マンションが何箇所かあるが、ある一定規模以上のものについて検討する必要があると考えている。小規模は適用除外等の考え方もあるかもしれない。過去に分譲マンションで審議会に回った案件は和田野の物件を除いてメルヴェールだけである。
- 委員 B：先日建設したコンドミニアムは 8 世帯 1500 m<sup>2</sup>であり、決して大規模な建物ではないと考えている。この建築物は分譲マンションという扱いになるか微妙だったので、手続きを踏んで審議会に諮った経緯がある。もし、ホテルとして建築した場合は審議会に諮る規模の建築物ではない。もし、ホテルとして建設した後に分譲マンションとして変更した場合に、審議会に諮る手続きを踏まずに建設できてしまう。この辺りの考え方・一定規模の設定等がある程度必要である。当初はホテルで建設したが、将来的に分譲する場合も考えられる。
- 副会長：認識が違っているかもしれないが、分譲マンションは建設できないということで、コンドミニアム建設を審議会に諮ったと思っているが。
- 委員 B：現行の条例は分譲マンションを建設できないというものではない。以前の条例ではでき

なかったが。

- 事務局：そのとおり。
- 副会長：了解。
- 委員A：ホテルとして建築確認したのか。
- 委員B：建築確認はホテルとして営業許可もとっているが、部屋に家屋番号を付けることができる。従って登記簿は居宅として記載される。
- 委員A：コンドミニアムは個別住宅、ホテルは集合体だと思う。
- 委員B：どういう概念かは解らないが、メルヴェールや大洋ハイツは共同住宅で建築確認を出している。ホテルで営業しようとする消防法との関係で営業許可でない。無理に営業しようとする民泊に繋がる。今回建築したコンドミニアムは最初から営業許可を取るために消防法等の法律を守り建設した。ホテルの部屋に家屋番号をとり、オーナーに売ることができるという事業形態である。少し解りづらいかもしれないが。
- 委員C：色々なことがあり、分譲マンション、コンドミニアムという文言が入っていると思うが経過は。
- 事務局：以前の開発基本条例では分譲マンションは建築禁止であったが、現在の環境基本条例では経営管理が明確かつ通年営業のコンドミニアムという基準を設けた。当時の面積要件等の判断は解らない。
- 委員D：分譲マンションだけが審議項目になっているが、シャレーやコテージは野放し状態である。外国人による建築がどんどん進んでいる。分譲マンションだけ規制するのは今の時代に沿っているものなのか。緑地についても、手入れされていない状態も緑地として捉えるのか。そういう施設は観光協会に加入していない。グーグルマップに掲載されている。12年前とは状況が変わっており都市計画を見直すくらいの審議が必要なのではないか。
- 副会長：分譲マンション、シャレーやコテージはどう捉えるのか。
- 委員D：シャレーやコテージは貸別荘である。
- 委員E：事業者の名称の付け方で変わるものなのか。
- 委員D：そうである。例えばある地区では本体施設の周りに複数の河の名前の付いたシャレーが点在している。
- 委員C：分譲マンションとなると、全てこの規制の対象になるのか。
- 事務局：現状、面積要件はない。分譲マンションという扱いであれば、審議会案件になる。
- 委員C：今後のことを考えると細かいところまで検討したほうがよいと思う。
- 委員B：この規制ができた時は、湯沢のような大型の分譲マンションをイメージしていたと思うが、恐らく、今後日本式の大規模マンションのようなものはできないと思う。小規模な分譲マンションの場合は普通の規制になる。仮に容積率を上限 200%までに建築すると、景観面や雪の問題で非常に悪影響な建築物が増えてしまう。小規模な建物も規制しないと、今後屋根雪問題等のトラブルが生じる可能性もある。
- 副会長：分譲マンションだけを規制の対象として扱ってよいか。
- 委員B：現状では、500 m<sup>2</sup>ほどの小規模であっても 3,000 m<sup>2</sup>ほどのコンドミニアムでも同じ規制であり問題が生じる。一定規模以上の場合を審議会案件として扱うべきである。
- 副会長：面積要件の数値をを加えるかどうかということだと思う。

- 委員C：分譲マンションについては、今後どういう扱いにするのか、一定規模の場合は検討したほうがよい。現状だと大規模とは全く別という印象を受けてしまう。
- 委員B：5,000㎡未満の分譲マンションは建ぺい率60%、容積率200%の基準あるが、見直しも必要だと思う。ある程度基準を設けて一般の建築物と同じ扱いのほうがよいと思う。
- 委員C：一般的にするか、今まで色々なことがあったので、それだけ基準を作るかということだと思う。
- 委員D：審議会の中で、住民を増やそうとしているのか、投資を促そうとしているのか考えてほしい。分譲マンションは縦に伸び、シャレーは横に広がるがデベロッパーが投資を回収しようとするもの。分譲マンションだけが規制の対象になっているのは、湯沢のような空き家となってしまう問題が根底だと思う。元々の地元の人が住めなくなり、農地も手放しが増える状況で、100日位パウダーを求めてくる人が増えてしまう恐れもある。こんなことが今後の環境審議のポイントになるということを八方区で話題になった。
- 副会長：面積要件について、どうするかということだと思うが意見は。
- 委員D：八方は景観形成協定地区で同意書が必要である。小規模はほとんどが住宅建築である。表向きには人が住んでいるが同じ申請者の名前が複数ある。
- 委員B：本来、営業許可取るべきところを、住宅で申請しているということか。
- 委員D：そのとおり。最近簡易宿泊施設として登録しているところもある。そういう施設は事業するというのも解る。
- 事務局：面積要件について、明確な数値までは記載しなくても、一定の面積要件を設けるという答申もありかなと思う。湯沢のような区分所有の場合、管理費すら払えなくなった物件を管理組合が競売をするといった新聞報道もあった。こういう事例が白馬でおきないようにすることが、元々の村の考え方。面積要件基準は事務局としても考えはないが、面積要件を設ける答申でもよいかと思う。
- 副会長：現時点では明確な数値を設けず将来的に検討していくということか。
- 事務局：出された意見からするとそんな感じ。名称のシャレー、コテージは用途の部分であるため、例えば集合住宅、営業住宅とするかということはあるかと思う。
- 副会長：現時点では明確な数値を設けないが、将来的に一定の面積要件を検討していくという、一歩進んだことになるかと思うがよろしいか。
- 全委員：異議なし。

## 住民の同意書

- 副会長：現在は地区同意が必要であるが、同意は、国より行き過ぎた行為である旨の指導があるとの資料説明がある。また景観形成住民協定も絡んでくると思うが。
- 委員A：同意書とは違う形で、地区の同意を得ることは必要である。由布院では地域の理解を得る言葉にしてある。言葉を変えてでも、地区の賛同を得ることは必要である。
- 委員B：住民の同意について、県条例や村条例、住民協定や建築基準法等を守っていても同意を得られなかった過去の経験がある。廃屋ホテルを改修し景観が改善されるのにも係わらず、業態がコンドミニアム、分譲というだけで同意を得られないことがあった。こういう状況は非常に問

題であるし、だからこそ県を通じ国からの指導もあると思う。事業者として地区に説明するのは当然である。建前上自然を守るといっているが、競争相手となる開発の申請がきた場合に同意をしないのはいかがなものか。1回か2回目の会議の時にA委員もおっしゃっていたが清里の例もあるが、最終的判断は村にお願いしたい。地区では専門的な知識がなく、判断に非常に苦慮している。当然賛成反対あるので過去に非常に苦労し、心身共に疲れたと言っていた区長もいた。

- 委員E：個人的なことはさておき、過去に建設省から通達が来ているとあるが、具体的に事務処理マニュアルはどのようなものか。
- 事務局：平成元年12月19日に通達、マニュアルあり、周辺住民等に同意書の提出求めることは行き過ぎの旨の記載ある。平成7年建設省発第45号通達は同意制度廃止の徹底する旨の記載。また地方公共団体が協議調整を行うようにする、また一部の住民が適切な理由なく反対している場合はマニュアル参考に事務手続を進める旨の記載。
- 委員D：村の事務処理として決まっていることか。
- 事務局：国が発行したものであるが、中々守られていないため、数年毎に通達があるという状況。まだ対応していない自治体は対応するよという趣旨である。県や他の市町村に状況を聞いたところ、住民同意は大切な部分であるので、解っていないながらやっている自治体もあるとのこと。但し、裁判で訴えられ負けたところもあるようだ。
- 委員E：住民同意をとっていることに対する裁判か。
- 事務局：住民同意が書類添付されていないので受理しなかったという事例。
- 委員F：よその地区か。
- 事務局：白馬村ではない。
- 委員D：住民協定は役に立たないということか。
- 事務局：住民協定と同意と開発同意は分けて考える必要ある。今の議論は開発に伴う同意の部分。関連しているが分けて考えた方がよい。
- 副会長：行政の確認体制をしっかりと位置付けをし、開発同意に関してはどちらかというとなくてもよいということか。
- 委員B：業者としては現状では戴かない訳にはいかない状況。くれないと言われたらできないねというのが現状。要らないなら要らない、その代りの基準等を行政に見てほしい。現状ではトラブルが住民と業者で起こりかねない。そこが一番困るところ。
- 副会長：仮に同意書が要らなくなった場合、行政で対処できるか。
- 事務局：マニュアルでは市町村は調整役としている。事業計画の説明は事業者の責務である。そこからの判断を地区なのか村なのかを審議している。同意がなくても適法なものであれば建築主事は受理しなければならないが、地域合意なくして事業実施は不可能。
- 委員C：過去に自身も同意書で苦労した。賛成反対がおり区長として同意をするかどうか判断に迷った。最終的には同意した。所属団体では同意必要との意見だが、個人的には最終的には、裁判で負けるような項目を条例に入れるのは難しいと思う。色々調べてみたが、必要に応じ説明会の議事録等を行政に提出して、行政で最終的な判断をするべきである。そうしないと、地区の区長は非常に苦労する。
- 委員A：役場で地元の同意がないと受理されず、区長に力があると受理された経験がある。行政がしっかり対応すれば問題ないが、担当者も数年で変わってしまうという難しさもある。

だから村は同意書があれば処理が進めやすいということが現状。協定を結ぶことは賛同を得ることで、得られなければ協定は結べない。行政がきちんとした対応ができるかということに行き着く。

- 委員B：地元との協定が必要となると、同意書と同じ意味合いになってしまう。協定を結ばないと言われたらおしまい。やはり行政が前面にでた方がよいと思う。事業者としては、協定は村と締結する等の前面に出て対応したほうがよい。そこに地区の意見も盛り込む等の対応でどうか。区長同意は区長も大変。
- 副会長：例えば同意する代わりに水路直せ、道路直せ等の要求があったことは。
- 委員B：経験ある。リーマンショックの前あたり。ここに道通してくれたら同意するというような内容だった。引き換え条件をだされると何もできなくなる。だから行政が間に入ってほしい。
- 副会長：地区同意でも協定でも名称が変わるだけで中身は同じことだと思うが。
- 委員B：そのとおり。
- 事務局：手続きのタイミングは今後検討する必要がある。住民の説明会の前に村が関与すると問題が生じてしまう。村は中立的な立場として調整役を担っていく。具体的なやり方は協議させて頂きたい。
- 副会長：文書に示せるか。
- 事務局：検討させて頂く。
- 委員E：事務処理マニュアルの中に調整役との記載があるので、しっかりと行政の対応の仕方を再考すべき。担当者で対応が変わることはあってはならない。それが下水道問題。項目があればしっかりとそれに沿って対応してもらいたい。事務処理是正勧告があるもの再考が必要。
- 委員D：区長も一年任期であるが、行政がしっかりと管理してもらえれば地区としても安心できる。水路占用等の手続なく水路壊された事例が今年あった。地区内で許認可を得ずに、損害を被った事例がある。住民協定地区外で規制に沿っていない建築物があると、不安になる。和田野地区では過去にトラブルになった事例があるので、現在景観に力を入れている。外国人の対応についてもしっかりとしてもらいたい。
- 委員E：事務を是正して住民の不利になってはならない。住民の利益を担保して、対応してもらいたいということ。
- 委員C：県内でも住民の同意を必要としている地区は少ない。最終的な判断は首長が決定するかどうか、他の観光地の状況を調べてもらいたい。慎重な対応必要。
- 副会長：ここでは同意書が必要かどうかは結論が出せない。通達のように行政が中立的な立場で調整役として対応してもらいたいということよろしいか。
- 全委員：異議なし。

#### 開発の届出と事前協議

- 事務局：事前協議書ひな形の説明。
- 副会長：事前協議で道路後退等が住民協定と異なる場合はどうするのか。
- 事務局：住民協定に沿うよう指導する。
- 委員B：提出が着手の3ヶ月前という理由は。

- 事務局：恐らく過去において景観形成届出と合わせたと思うが、実際のところ大規模開発3ヶ月前では厳しい。
- 委員A：県への開発許可申請が1ヶ月以上かかり間に合わない例もある。事前協議を最低3ヶ月前という考え方だと思う。あくまでも目安。
- 事務局：事前協議書が提出されないと審議会に諮ることができない。規模によりもっと前でもよい。ここ数年は大規模開発少ないが。
- 委員B：直近で審議会に諮ったが、事前協議書提出から協定の締結まで半年くらい時間がかかった。タイムスケジュール等の指標があれば事業者としてありがたい。
- 事務局：地震のこともあり遅れたことを改めてお詫びする。事前協議書が提出されてから審議会を開催する期限等を設けるのはいいが、植生の必要が生じた場合などについては更に審議が必要である。提出から1回目の審議会開催を一定の期間とさせていただくとありがたい。
- 委員E：提出から1回目の審議会開催が一定の期間以内というのはいいと思う
- 副会長：文言の記載は可能か。
- 事務局：可能である。受理してから概ね何ヶ月という表現になるかと思うが。
  
- 副会長：受理してから一定期間の間に開催するということでよろしいか。
- 全委員：異議なし。

#### 村長と事業者の協定

- 委員F：協定はもちろん必要だと思うが、いつごろ協定するのか。
- 事務局：審議会での諮問後、ゴーサインがでてから。
- 委員F：協定内での、開発という意味か。
- 事務局：そのとおり。事業に変更が生じた場合は、変更協定が必要となる。
  
- 副会長：現状維持でよろしいか。
- 全委員：異議なし

#### 用途地域

- 委員B：めいてつや県開発公社について「将来の」と記載があるが、いつごろの将来なのか。
- 委員A：第一種住居地域は貸別荘が地区内にあると指定できないと記憶している。
- 委員G：そのとおり。
- 事務局：用途地域は都市計画に関係する。村の担当課は建設課であるが昨年6月県の都市計画審議会で白馬村はまだ用途地域の指定は必要ではないとの意見があったと聞いている。
- 委員G：白馬村は用途地域に指定してされていない。大町市は第一種低層住居地域に指定している地域がある。用途地域は建物の用途を規制するのが目的である。都市計画法が改正されてから、用途地域の指定がなくても建ぺい率・容積率を市町村で定めることができる。今後、用途地域と指定していくかどうかの必要性は都市圏外ではあまりないという意見が県の都市計画審議会であった。軽井沢については、ほとんどが第一種低層地域となっている。その場合は法定高さが10mとなる。用途地域指定のは用途と形態の側面がある。

- 副会長：過去に問題があり、将来的な云々という表現になっているのか。
- 事務局：詳しくは解らないが、過去に最初に分譲したときにこの地区はこうしたい事業者の要望もあり、現在のような表現になったと思う。特段問題はなかった。
- 委員F：大規模審議において、用途地域は必要ということか。
- 事務局：審議の中でゾーニングの話があり、関連しているので項目として記載した。例えばゾーニングするには用途地域指定というやり方もあるということ。なので、ゾーニングと共に審議していただいた方がよいと思う。

## ゾーニング

- 委員A：ゾーニングについて審議するのは次回にしてはどうか。
- 副会長：今日結論は出ないが、ゾーニングについて、質問・考え方あるか。
- 委員B：大規模開発に対するゾーニングということか。
- 事務局：ゾーニングする必要性自体も検討していくことがある。今までの審議会でもゾーニングがでてきたので、項目として挙げている。どうしてもゾーニングしなければならないものではない。
- 副会長：ゾーニングをどう扱うのかについて、意見をお願いしたい。
- 委員D：八方はマスタープランを作成したが、そこでゾーニングという言葉を使用している。村内では各方面での生産効率が落ちている。当地区では、特区として地域の特性を活かして生産性の高めたいと考えている。次回、マスタープランをお配りして参考にしてほしい。
- 委員B：魅力のある場所をどうするのか検討したほうが建設的だと思う。既に商業地を形成されている地区は魅力的である。他のエリアについては、事業者として開発したいと思わない。
- 副会長：ゾーニングをしてそのエリアについて、基準を定めるということか。
- 委員C：各委員は、今まで審議してきた項目は魅力的ある地域について検討してきたと思う。大規模開発についてのゾーニングについて必要はないと思う。今まで検討してきたことが最高の難度としないといけないと思う。この地域いい、この地域はいけないというのは必要ないと思う。商業施設はこの位、ホテルはこの位というのがせいぜいだと思う。
- 委員D：このままだとスキー場がやっつけられるかどうか考えてほしい。  
海外のスキー場では、ホテル、コンドミニアム、スキー場が3点セットで存在して賑わっている。
- 委員H：現状のままだと、宿泊業は経営が維持できない。日本人が経営している宿泊施設は少なくなっている。それを考慮して検討していくべきである。大企業が来て何でもよいということではなく、その地域がやりたいということは尊重すべき。ゾーニングをして建築を規制することまでは行き過ぎである。住民の同意についても、行政が裁判になるようなことやってはいけない。反対する人は必ずいる。今回出された意見書も足元すくわれた感じ。会員の意見は聞いた。直接言ってほしかった。しっかりと時間をかけて議論していくべき。
- 委員I：白馬村の開発を進めていくか、開発を規制するかを考えて議論するべきである。分譲マンションの例にあるように元々の考えを崩さないようにすることが大事。白馬村の景観を守っていくのが前提なら、自分のことは少々我慢することも必要。
- 委員A：必要なら地区で特区を申請すればよい。
- 事務局：特区は地区の申請ではなく村の申請。部分的な特区は難しい。
- 委員A：会としては現在の規制を緩和する必要はないという意見。地域住民が景観を守ってまち



づくりを進めることが大切。白馬村は破壊を繰り返し発展してきた。白馬村は守ることの大切さを忘れている。宿泊客が減少している原因を考えてほしい。見てもらえるようなまちづくりを進めていくべき。

○副会長：事務局から資料（八方のマスタープラン等）を事前に各委員に配布するので、研究してほしい。次回はゾーニングと今までの項目バランスも含め全体的に議論したい。

#### 4. その他

○事務局：前回の委員 I の意見に関して、配布資料の容積率について補足説明。

次回開催日：3月1日（水）午後1時30分～

#### 5. 閉会