

平成28年度第7回環境審議会 会議概要		
招 集 年 月 日	平成29年3月1日(水)	
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35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	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、伊藤会長欠席の旨、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

北澤副会長が開会を宣言。

2. 副会長あいさつ

引き続き会長不在の間、進行を務めさせていただくので宜しくお願いしたい。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より建物の名称の資料1～3の内容を事務局より説明した後、審議に移りたい。前回の会議録について訂正等意見はあるか。

→全委員：意見なし。

○委員Aより建物の名称の意味について追加資料を説明。

○事務局より資料1～3を説明。

○委員B：同意書について、国通達のとおり同意書を得ることは行き過ぎであるということか。

→事務局：これは前回までの審議会の意見をまとめた結果である。

◆個別事項議論

ゾーニング

○副会長：ゾーニングについて委員の意見はいかがか。

○委員A：狭い範囲でのゾーニング自体の必要性があるのか疑問である。色彩については、ゾーニングしても、色彩ゾーニング間にそこまで差がないが、高さ等になってくると明確な差がでてしまう。

○委員C：ゾーニングすると、今まで大規模事業で検討してきた事項が変わってしまう可能性がある。最初にゾーニングをすれば問題ないが、途中からゾーニングを検討していくと混乱してしまう可能性があり必要性はないと思う。建ぺい率や容積率を検討していくべき。

○委員D：必要と考える。一部地域をゾーニング地域に指定するべき。農地の圃場整備をしていない箇所について、どうゾーニングしていくか、いかに有効活用するかが重要である。

○委員E：必要と考える。当地区は自然保護のために自然環境保全協議会を設立し、景観では住民協定も締結している。観光地としてのあり方を研究していくべき。村に報告したマスタープランにもあるが、自然環境の保護やスキー場を現在の環境にあったものにしていくことが必要。

○委員F：一般的にゾーニング策定は時間を要する。特区のような考え方については設定が可能であるかどうかを聞きたい。

○事務局：一般的に特区は国の認定受けるもの。例えば、建築基準法を超えて優良な企業が進出するために、法律を緩和してもらうために特区申請するもの。特区にする場合、村として何を具体的に特区にするのかを明確にする必要がある。

○委員E：白馬村は観光地として経済循環が成り立っているので、常設観光協会がある地区を特区にすることが明確である。コンドミニアムについて、今はシャレーが増えている。シャレーは外国人が多い。民泊についてもそうである。地域のコミュニティのあり方を考えて検討を進めていくべき。

- 事務局：特区でなければ色々できないのかという検討ないので、深くは言えない。特区と地域振興がマッチングすればいいと考えている。
- 委員C：大規模事業に関する諮問を受けており、観光振興とは別に検討していくべき。最終的にゾーニングを決定して、特区を設けて緩和していくとなると、少し違うと思う。
- 委員G：ゾーニングの目的やメリットは何なのか。個人の権利にも関わってくる部分もある。村として研究を重ね、どうゾーニングをしていくのかを明確にしてから審議すべき。村は現状のゾーニングではなく、将来を見据えたゾーニングを研究してほしい。
- 委員B：商業地域やスキー場近隣地域には、ひと・もの・かねについて緩和していけば有効である。むやみに緩和ではなく条例として規制できれば良い。ゾーニングは専門的な知識も必要で、色々ハードルが高い。村内に新しく大規模開発があるという印象はほとんどない。ゾーニングを検討すると長期間かかってしまう。現在では、農業振興地域では condominium 等ができる可能性は低い。
- 委員A：現在の景観の指導基準や住民協定を基本に考える必要がある。リゾートスキー場を緩和したら乱開発が進み、元の規制に戻そうという事案があるとテレビ放送していた。過去に和田野区の雑木林を保存したいと活動した。緩和は荒廃が進む可能性もある。また某地区の神社の水路が開発によって枯れてしまった事例もある。既存の住民協定地区等を尊重し検討していくべき。
- 委員H：ゾーニングは都市計画に関わるので、行政が主体となると思う。今回は大規模開発に係る諮問なので、ゾーニングは切り離して考えていくべき。
- 委員I：ゾーニングは明確な基準ではなく、意見があったので、今後村の検討課題としてほしい程度の書き方でどうか。
- 副会長：住民協定についてはどうか。
- 事務局：住民協定は紳士協定ではあるが、行政として経緯もあるので尊重する。国より2020年東京オリンピックまでに景観行政団体移行指導もあるので、その作業においても、役に立てさせてもらいたい。
- 副会長：色彩については検討の対象外か。
- 事務局：外国人は虚偽の色彩申請や無届で塗装することもあり、都度指導している。また、外国人事業者者にニュースレターで色彩計画があることを説明し、ホームページにも英語資料掲載しているが、特効薬がなく難しい問題。
- 委員E：諮問されている部分からは外れるかもしれないが、ゾーニングや色彩についても検討しないと不安である。最近外国人の違反が目立つ。
- 委員C：マスタープランでは大規模開発以外の規制も再考するべきという意見があるが、大規模開発の答申後、大規模開発以外の建築物について議論すべき。
- 委員I：同意書については地区のイメージをしっかりと伝える必要があると思う。
- 委員B：業者は住民協定を遵守することがほとんど。村は業者が協定内容を遵守しているか確認することが大事。
- 委員G：委員Cの意見のとおり、まちなみの大部分を形成していく大規模開発以外も今後、議論が必要。
- 副会長：ゾーニングは明確な基準ではなく、意見があったので、今後村の検討課題としてほしい

ということよろしいか。

→全委員：異議なし

◆全体バランス

- 委員J：外国人による違反が増えており、トラブルになるケースが発生している。厳しく規制が必要。当地区では新たに開業したペンションや飲食店が観光協会に加入しない事案がある。行政から指導・規制をお願いしたい。
- 事務局：観光協会に限らず行政区に加入してもらえないケースが増えている。行政も取組んでいるが、中々加入に結びつかない現状がある。
- 委員E：観光だけではなく実生活に関わってくる部分であり、区も頑張るが行政も頑張ってもらいたい。

高さ

- 委員A：平均地盤の考え方について再度確認したい。
 - 委員D：平均地盤は、例えば60度の急斜面では、非常に高い建物になる可能性もあり反対した。しかし大多数意見が平均地盤だった。
 - 委員B：建築基準法は平均地盤が基準になっており、少ない事例より多い事例に合わせたほうがよい。
 - 委員A：村内にはないが、湯沢はなだらか斜面が多く、平均地盤でかなりの高さの建物もある。
 - 委員K：現在の村基準ができたときに、斜面に建つ高い建物の計画があったと記憶している。
 - 委員A：昭和48年頃、某地区で斜面に沿った建設計画があった。その計画に合わせ大北指導基
ができた。それまでは開発を指導する基準はなかった。
 - 委員F：村内には傾斜地はあまりないので平均地盤でよいと思う。
 - 委員C：それらを含み、傾斜地においては大きさや形状を充分考慮することという表現にしたはず。

 - 副会長：高さは平均地盤とするが、傾斜地においては大きさや形状を充分考慮することよろしいか。
- 全委員：異議なし

建ぺい率・容積率

- 委員C：ゾーニングではなく、用途別に検討したほうがよいという意見であったと思う。答申ではゾーニングの文字を消したほうがよい。
- 委員J：用途別等にすればどうか。
- 委員F：容積率だけでなく建ぺい率も緩和できるところは緩和してもよいのではないか。
- 委員B：駐車場や屋根雪を考慮すると建ぺい率30～35%、5階建だと容積率100～150%が妥当ではないか。隣地後退は、村内に細長土地もあり、基準設定すると土地価値に大きく影響するので難しい。
- 委員H：緑地率の現行基準は周囲5mに樹木を設置するため、必然と隣地後退が5mということ

はないか。

- 委員B：土地条件もあるので数字基準を決めることは難しいと思う。
 - 委員H：建ぺい率・容積率・緑地率の3要素を加味して考えるとういこと。
 - 委員L：現在の大規模基準は事業進出を阻むものとの議論があり、そういうことは是正しようということだったと思う。高さを決めながら容積率60%や現在の緑地帯基準は矛盾する。特に容積率60%はおかしい。高さ制限しながら、3階建が建築できない。容積率は100~125%が妥当と審議会として判断してほしい。出身団体で話しあったが、そういう意見が多かった。
 - 副会長：事務局で補足してほしい。
 - 事務局：前回資料の容積率イメージに基づき、容積率、緑地率について説明する。資料は高さ基準の5階建であるが、建ぺい率基準だと2階半となる。現行基準の緑地率は5,000㎡で50%、4,999㎡だと10%。問題点もあるので委員Cより容積率は建物の用途別、例えばホテル、商業施設別等の設定が現実的との意見があった。
 - 委員B：現行基準では事業者は、4,999㎡で建設しようとするはず。そういった建物が村内に増えることはよくない。
 - 委員A：デザインの関係で60%基準でも30~40%位に思う。設計は応用が必要。
 - 委員J：建築する際は建ぺい率や容積率は重要である。最少の経費で最高の効果を上げるために事業者は知恵を絞る。過去に県外スキーリゾート地ではリゾートマンションが多く建設され、白馬はそうならないため現行基準を定めた。委員Kの意見もあったが、やるなという基準。現在はそぐわない基準。現在は次世代のために環境を守ることを大前提としながら、開発意欲の湧く基準が必要。
 - 委員I：小規模と大規模の開発の規制の差が有りすぎるので、中間の開発の基準についても検討すべき。
 - 事務局：先程の資料、補足説明したい。高さ基準18mだと5階建となり、計算上の容積率は125%となる。矛盾もあるので委員Cの意見にもあったが、用途別の基準も一案。

 - 副会長：建ぺい率、容積率については用途別基準の検討が必要とういことでよろしいか。
- 全委員：異議なし

緑地率

- 委員F：緑地率50%以上ということは相当厳しい。
- 委員C：駐車場を含めないことだと思うが。
- 委員F：最初から建設できない基準。
- 委員I：雪捨場も緑地帯か。なぜ緑地率を設定したか、根本的な問題。
- 委員C：緑地は低木や花を植えればよいということか。
- 事務局：草地だけでなく、アクセントとして樹木も植えてほしいという基準。
- 委員B：開発事業者は全てアスファルトにするということはないと思う。前にも言ったが、集客するために環境や景観を考える。きちんとランドスケープしないと集客できない。一般的に緑地率10%位か。
- 委員K：都市計画法では3%。

- 委員 I：林地開発は 30～40%である。緑地率 50%は法律規制を超えている。
 - 副会長：建築基準法では 3%か。
 - 委員 K：都市計画法。都市部の考え方である。
 - 副会長：緑地率の数字どう考えるか。
 - 委員 L：グリーンベルトを周囲 5m にした場合、30%くらいになる。できればグリーンベルトを確保しその他は植栽する。まとまりある景観にするには、緑地率は 30%程度にすればよいのではないか。
 - 委員 B：グリーンベルトは必要だが、敷地の面積、形状によって緑地率は異なるではないか。一律 30%の緑地率は難しいと思う。
 - 委員 L：資料の 50m x 80m の敷地の場合の想定。もちろん土地条件により変わる。
 - 委員 I：条例ではなく、指導基準や建築確認申請で指導するという方法もある。
 - 委員 K：指導は確認申請時点で行うもの。後は法規制の中での対応。
 - 副会長：緑地率 50%確保できない事例あったか。
 - 事務局：確保できなければ、審議会の案件にならない。基本的に緑地率要件は満たしてもらっていた。緑地率確保できなければ、今までは広い土地を確保するか床面積を減らすということ。要件を満たさなければ、何故そこだけ良いかということになる。意見にあったように緑地率を求めないとすると、今までと大きく変わってしまう。審議会として基準から外すということなら仕方ない。整形地・不整形地で条件も異なり数字を示すことは非常に難しいと思うが、最低限守るべきことはあると思う。建築基準法の用途によって判断することも一案。方向性として緑地率は残すが、建ぺい率等のバランスによって判断すべきものとしても良いと思う。行政側で研究してほしいとのまとめでもよいと思う。
 - 副会長：5m グリーンベルトは残すか。
 - 事務局：議論をからすると、土地条件や建ぺい率により異なり、一律な数字を示すことは難しいと感じる。
 - 委員 G：樹木等の文言は残すか。
 - 事務局：状況によるが、審議会として残すという判断であればそれでよい。

 - 副会長：緑地率はグリーンベルトの文言は残すが、土地条件により一律な数字を示すことは難しく、行政で判断願いたいということでもよろしいか。
- 全委員：異議なし

同意

- 委員 A：同意書について県外有名温泉地のように同意書に変わるものは必要だと思う。村で検討してほしい。
- 委員 B：多くの業者は誠意を尽くし、地元ルールを守るよう思う。他地域の例もあるが、白馬村としてのスタイルがあると思う。長年の成果を具体的に示してもらえれば納得しやすい。
- 委員 A：審議会是他団体のことをいう場ではない。
- 委員 B：申し訳ない。同意は地元理解を得ることが前提。法律上、疑義が残る場合は、村が主導してほしい。

- 副会長：地元同意は、村が調整に入るという意見あったと思うが。
- 事務局：行政が調整役になりなさいというのが、旧建設省マニュアル。
- 委員J：マニュアルについてよく分からない。
- 委員I：過去に行政が敗訴した事例もあることから、マニュアルが発行された。隣地同意は必要ないという判例。最近では説明会開催し、理解を得なさいということになっている。過去の県指導は、農地転用、林地転用における隣地同意書を添付しなさいというものだった。その時代の名残だと思う。今は説明会の開催記録を付けてほしいということに変わってきた。
- 委員C：現在は農業委員会では農地転用の隣地同意は取らない。
- 委員I：裁判等、色々な経緯があり指導も変わってきた。

- 副会長：他に意見無ければ、事務局で答申案を作成していただくということでよろしいか。
- 事務局：事前に資料送付するので確認し、その意見を反映した案を次回資料としたい。
→全委員：了承

大規模事業以下の案件

- 副会長：大規模事業以下の案件については、この答申が終了した後の課題としたいがよろしいか。
→全委員：了承

- 副会長：外国人の物件や色彩関係もあるので、事務局で資料を作成していただき議論したい。
- 事務局：答申後とういことで了解。
- 委員M：5000㎡以下の建物については審議会を経ずに確認してきたということか。
- 事務局：届出があり色彩等の基準に沿っていれば受理し、県に送る。色彩については届出と現地が違うこともあり、届出なく塗替えてしまう場合もある。情報があつた場合、その都度指導している状況。
- 副会長：今後の進め方は。
- 事務局：国の意向は主要な観光地は、東京オリンピックまでに景観行政団体へ移行してほしいというもの。そのあたりを議論してもらいたい。
- 副会長：スケジュール的には。
- 事務局：東京オリンピックまでとの意向なので、次年度から少しずつ取組みたい。現在は長野県景観条例の基本に事務を進めているが、今後は村景観条例を定める必要がある。本日午前中、白馬駅周辺整備検討会が開催され、景観も話題になった。色々な方面から意見を聞くことは大事。良いタイミングだと思う。
- 委員N：諮問、答申という形になるのか、あるいは開催にあたり、条例改正は必要か。
- 事務局：専門的な知識も必要になるので、進め方については検討させていただきたい。条例改正は必要ない。環境の保全や景観形成に関することは、白馬村環境基本条例第25条において審議委員の任務になっている。

- 副会長：事前送付した資料4八方マスタープランについては、各自もう一度目通してほしい。また、次回審議会までに送付する会議録と答申案を確認してもらいたい。

4. その他

次回開催日：3月24日（金）午後1時30分～。

5. 閉会