



平成 28 年 9 月 21 日

白馬村役場総務課

白馬村文化財審議委員

環境審議会における開発基準の見直しについての所属団体の意見

結論 現行の環境基本条例及び環境基本条例施行規則における開発の基準のままでよい。さらに強化する意味で、環境基本条例の第3章 開発の基準（開発基準の遵守）の第22条に、（環境アセスメントを実施し、）を挿入したい。

第22条 事業者は、規則で定める一定規模以上の開発事業（以下「大規模事業」という。）を行おうとするときは、環境アセスメントを実施し、当該行為に着手する3カ月前までに開発方針及び開発計画の内容・環境影響評価を書面で村長に届け出し、事前協議しなければならない。

また、開発指導要綱の（事前協議）第5条に、（環境影響評価と）を挿入したい。

第3章 環境の保全（動植物の調査）第12条には、文言があるが。

第5条 事業者は、法令で定められた手続きを行う3カ月前までに、環境影響評価と事業計画の内容及び施行方法について、書面により村長と事前協議を行うものとする。

第12条 事業者は、事業地及びその周辺での貴重な動植物の生息について、村長が必要と認める場合には、事前に調査しなければならない。

理由

- 1 開発基準を現代に対応した基準にするとと言っても、基準をゆるめる方向であってはならない。白馬村の村人がいて、白馬の文化が出来ている。基準をゆるめてしまうと、白馬村の文化が消えていってしまう虞がある。そうなると、今までの苦勞が水の泡となってしまう。いかに白馬村の文化を残していくか、今の白馬村を如何に守り育てていくのかを考えたい。
- 2 現行の基準を誇りにして、もっと守らせる、徹底させる方法を考えていきたい。改めて守っていくことを考えて、しっかりしたものにしていきたい。基準を守る態勢を作っていく。地区住民にもしっかりと勉強してもらって監視を強めていく。
- 3 大規模事業の開発という形をとるのでなく、既存のものを如何に活性化させていくかを考えるべきである。他の新しいリゾート地区と一緒にしていけない。白馬村に居住している外国人も、白馬村は素朴な地区で好きだから住んでいるが、開発が進んで素朴さがなくなっていくようだと、白馬村を離れたいという声がある。
- 4 環境基本条例の（基本理念）第3条の4 を大事にしたい。
景観の形成は、地域の景観が文化の一部であり、かつ将来に伝えるべき大切な観光資源であることを認識し、自然環境に溶け込む調和と潤いのあるまちづくりを進めることを目的として行わなければならない。



要 望 書

平成 28 年 9 月 00 日

環境審議会会長

まちづくり白馬友の会

件 名

開発基準見直しに関する要望

要 望 趣 旨

まちづくり白馬友の会は平成元年に「まちづくり・伝統文化の保全、再生・活用、文化・芸術の振興、福祉に関する事業を行い、不特定かつ多数の人の利益の増進に寄与する」ことを目的に、景観育成住民協定の代表者、建築設計、建築業、彫刻家、農業従事者、宿泊事業者、主婦等で構成された特定非営利活動法人です。

私たちが住む白馬村は、北アルプスの雄大な山岳景観と、その麓に広がるのどかな田園風景、清らかな河川等の自然遺産と歴史的・文化的遺産に恵まれた世界に誇れる「私たちの 住処」です。

今、その大切な「私たちの 住処」がごく一部の事業者の要望により開発基準を見直す為の開発審議会が開催されています、少子高齢化が進み来訪者が減少傾向にあるなか、なぜ、規制を緩和してまで開発を必要とするのでしょうか！

村内に有り余る、宿泊施設、シャッターの閉まった店舗等の有効的な活用方法を模索することが重要と考えます、現在の白馬村では、規制を緩和し新たな施設を創ることは、新たな休業施設を増やすことにつながりかねません。

訪れる人にとっても、住む人にとっても景観を損ねる休業に導く施策は避けなければなりません。長年守り育ててきた景観は、観光業を営む者にとっても大切な観光資源です、自らの手で壊すことがない施策が大切です。

私たち友の会では、まちづくりに成功した地域の視察をしてきました、共通点は「自ら定めた厳しい決めごと、と外部資本に依存しない」官民一体となった取り組みにあります、特に印象的な小布施町の基本理念「外はみんなのもの、中はじぶんたちのもの」です、まさに外は皆の資産です、白馬村でも先人達が創った優れた景観（資産）を守り育て次の世代に引き継ぐことが大切です。

委員会の皆様、この答申は 次の世代への「大切な 贈り物」です！

要望事項

1. 開発計画地区では地域住民の同意を得ることを、ひきつづき条件として下さい。
2. 景観育成住民協定 締結地区においては、「わたしたちのまちは わたしたちの手で」を基本理念に、県知事が認定した協定です、地域独自のルールは「みんなで決める、そして、みんなで守る」、の観点からも協定の「可となる同意」は見直さないで下さい。(湯布院町では、「地域の同意を得る」を「地域の十分理解を得る」に置き換えている)
3. 白馬村景観形成重点地域 指導基準の高さ制限 18メートルは周辺の木の高さを超えない、アルプスの景観を望む遠景的にも限界値と考えます、18メートル制限は現行を維持してください。
4. 建蔽率 60%について、雪国白馬村においては、駐車場、自己敷地内での雪の処理場(夏期は緑地帯)を確保するために、25%までが限度と考えます、(駐車場を別に確保出来る場合を除く)
容積率 200%について、 $25\% \times 6$ 層(地下を含む) 150%と考えます。よって建蔽率、容積率共に見直しをしないで下さい。
5. 近年、白馬村を訪れている外国人スキーヤーの多くは、過去にニセコを訪れています、なぜ知名度、アクセス、雪の質、量ともに勝るニセコを離れ白馬にくるのでしょうか、あの不動産投機を目的に林立して建てられた無機質なコンドミニアムを初めとする乱開発です、白馬はニセコには無いヨーロッパ形のアルプスを主役とした自然、文化、生活感、田舎らしさ、住民との距離感等の差別化を模索することが大切です、すべての条例基準を見直すこと無く、現行を維持して下さい。
6. 先般行われた開発規制に関する村民アンケートでは、さらに厳しい規制が必要 30.6%、現状維持でよい 40.8%、合わせて 71.4%である、それに対し厳しすぎるので部分的に緩和したほうが良い 13.3%、大幅に緩和して欲しい 3.2%、合わせて 16.5%である。
緩和を望むのは、たった 3.2%である、誰の為の緩和でしょうか。スキーブームによる企業の過剰投資は、一般住民に犠牲を強いること無く、自己責任で解決すべきと考えます。
村民の声を尊重し「暮らしやすい白馬村」を維持するため、規制を緩和することのないよう強く要求いたします。

特定非営利活動法人まちづくり白馬友の会の意見

まちづくり白馬友の会としては、開発基本条例を変更することに反対を致します。

理 由

まちづくり、景観整備をし、沢山のお客様が訪れている町の例を見ても、守るべき事柄の約束事を創っている。白馬村は景観の優れている村なので、これまで守ってきた景観を壊したくない。

開発計画地域の住民同意を求めている町は白馬村以外にもあります。住民協定地区は、住民の同意を得て、知事の認可を得ていることを考えると、地区住民の同意を得るのは当然と思う。

大型開発については、他の観光地の例を見ても、最初は綺麗な言葉を並べているが、数年すると地元施設と競合してくる例が多い。

大型商業施設が出来れば、必ず地元商店街はシャッター通りになっている例を見ても、大型施設の受け入れは賛成できない。

日本の観光地を見て、日光の ホテル、箱根の ホテル、など日本人が経営している立派なホテルもある。白馬村の中でも努力している施設があります。そうした施設の後押しをすることも一つです。通年観光の整備がなされていない村には大型施設の受け入れは賛成できない。

建ぺい率 20%、25%の数字を見ると、相当空き地があるように感じますが、絵を書いてみると分かるように、が意外と空き地が少ない。緑地、駐車場を当てはめれば、納得できると思います。

高さ 18mについては、林の中で大きく成るのは杉の木。杉の成長は 15m~18m、これより建物は高くしてほしくない。林の上に飛び出た建物は景観上好ましくないからです。

観光客は、白馬村は何を見せたいのか、何を見せてくれるのか楽しみに訪れるはずです。通年観光の目玉として景観は欠かせない資源の一つです。今、この景観を壊してしまったら後世に汚点を残すことになるでしょう。

自分たちの目線で物を判断するのではなく、訪れていただく人の目線で見たい。私たちが気づかない処で観光客は評点を下げています。

以上のことを整理すると、開発基本条例の変更は賛成できない。

開発基準の改定について



農業委員会の意見

環境審議委員

先般、農業委員会が開催された折、委員の皆様にご意見を言っていただく機会をいただきました

まず環境審議委員会が村長より諮問された事項について説明をし、その諮問にいたった経過を皆様にお話いたしました。諮問が開発基準の具体的な項目ではないため、主だった項目についての意見を云っていただきました。その意見を列記します

1：3000平方メートル以上の開発事業の環境アセスメント等の実地

意見1：白馬の自然環境を継続するには地域を限定してもう少し厳しくしてもよいのでは

意見2：環境アセスメントの結果を開示、閲覧できるようにしてほしい

意見3：この基準をゆるやかには改正しないでほしい

2：開発にあたり関係地区への説明会を開催し同意がえられていること

意見1：前からこのように開発にあたり地区の同意のもとやってきたので改正しないでほしい

意見2：ニセコ町では関係地区への説明会をし、住民との協議により必要が出た場合は協定を結ぶことになっている。それでも協議事項が生じた場合は関係法令、審議基準、環境審議会をの意をもとに町長が審査することになっているそうです

意見3：開発者が関係地区との関係を良好にするためにも協定をむすんでも同意を得る事が大事だと思う

3：大規模事業の建ぺい率60%以上、容積率200パーセント以上の建物

意見1：雪の多い白馬にしては、むしろゆるすぎるくらいである

意見2：都市部と違い土地がかなり多くあいている地域なので改正することはないと思う

4：高さ18メートルの建物

意見1：のマンションぐらいの高さと思うが、これ以上が村の真中になれば景観はすごく悪くなると思う。高さはこれ以上高くするには反対

意見2：高くても軽井沢町13メートル、箱根町15メートルで規制されニセコ高山市など多くの市は地域を指定し、商業地域以外は15メートル前後に規定しています。景観を売りにしている白馬には高すぎるくらいです

5：延床面積5000平方メートル以上の建設物の規約

意見1：少し専門的になりよくわからない事項でもあるので、この項目は専門家によく聞き冬の駐車場やその職種の違いなども考慮し検討したらよいと思います

全体を通しての意見

意見1： 開発基準の具体的改正点の指摘がないため検討が広範囲になってしまう

意見2： 既存の宿泊業者の収入はピーク時の30%ぐらいに落ち込んでいる
これ以上大型ホテルなどが出来れば競合することは間違いなく既存の宿泊業者は大きな痛手になると思う。大型リゾートホテルが出来れば既存の宿泊業者が活性化するという根拠がわからない。

意見3： 軽井沢や箱根町では高さ基準も厳しく、大きなホテルはその基準にあわせ開発している。むしろ勧誘するならこの環境基準に合わせてくれる大型リゾートホテルを勧誘すべきである

意見4： 今までこの基準で開発してきたホテルや開発業者との不公平が出る

意見5： 全国的にみても観光地は景観を守るためにいろんな規制を厳しくしている傾向にあると思う。そのなかで投資を呼び込むために規制を緩和するのには大反対です

以上所見、及び委員会にて出た意見をまとめたものです

委員会としての意見は出していませんが、相対的に改正には反対の意見が多く出されています

以上



長野県建築士会大北支部としての提言

平成 28 年 9 月 14 日

大北支部支部長

現在の条例等で、一定の効果があるので、この範囲以内でさらなる環境の整備を目指すべきと考えています。

自然保護協定地以外の建ぺい率 60%、容積率 200%については、白馬駅などの駅周辺では、やむを得ない場合もありますが、多くの住宅地、宿泊施設地では、雪の処理に無理が生じるでしょうし、景観上も好ましくはならないでしょう。節度ある設計を期待していますが、規制できないことに、歯がゆさも感じています。

条例等の変更は、時間がかかることとは思いますが、一つの地域からでもいいので、継続して検討していくことが必要と思います。



平成 28 年 9 月 23 日

白馬村環境審議会長

白馬建築業組合

意見書

先に開催された第一回及び第二回白馬村環境審議会を踏まえ下記の通り意見をまとめましたのでご報告いたします。

記

1. 白馬村環境基本条例（規則第 5 条関係）（別表第 3）2 項（3）による延べ床面積 5,000 m²以上の建築物における基準について厳しすぎるとの評もあるので、他市町村調査の上、緩和しても良いと考えます。（資料 1,2,3,参照）
 2. 会議資料 No.5 内、開発許可の取得に要する期間を短縮する方策を検討し、善処していただきたい。（他市町村は非常にスピーディーである事が現状）
 3. 植生の調査については事前に保護すべき内容を明確にし、村全体のゾーンマップを作成、指定地域を定め、その地域の開発行為が生じた際は、事前に事業者には指導を促す方法が望ましい。
- 本議題とは異なるが、関連として下記を意見いたします。
- ① 白馬村景観形成重点地域指導基準内、意匠形態における片流れ形状屋根を敷地の有効活用、排雪作業の向上の為に認めていただきたい。同様に落雪による危険防止の為に不必要なパラペットの設置義務についても廃止していただきたい。その他の部分で景観に貢献出来ると考えます。
 - ② 景観形成住民協定締結地区において、委員による判断格差が生じない様、協定事項内のあいまいな表現（落ち着きのある、調和する等）をやめ、判断基準を明確にしてください。共通判断基準を定め、その項目に適合しているかの可否のみを基本とし、項目以外での差し止め及び協議については、申請業務の遅延となるため基準の明確化を求めます。

以上



意見書

平成 28 年 9 月 23 日

白馬村環境審議会会長殿

白馬村不動産業協議会

白馬村不動産業協議会は平成 28 年 7 月 14 日に開かれた第一回環境審議会・都市計画審議会及び平成 28 年 8 月 31 日に開かれた第二回環境審議会・都市計画審議会を踏まえて下記の通り意見をまとめましたので報告いたします。

記

第一回環境審議会・都市計画審議会において白馬村村長から白馬村環境審議会に対して、17 年前に制定された白馬村環境基本条例を「本村の開発基準について現代に対応した基準を設けることができるよう、開発基準の改定」について諮問を受けました。

前提として昭和 63 年に制定された白馬村開発基本条例はマンション・コンドミニアム等の開発を全面禁止していましたが、平成 11 年に制定された現在の白馬村環境基本条例は、その当時 12 年前に制定された白馬村開発基本条例がその時の経済環境の変化に対応できなかったため、規制のある程度緩めて制定された経緯があります。規制を緩めた結果として開発されたリゾートマンションは

1 棟のみで、現在 74 世帯入居していますが管理状況も良好で固定資産税等の経済効果についても白馬村の財政に寄与している状況です。なお、開発したデベロッパーは倒産していますが、

は法に従い管理組合が設立されてしっかりと管理されています。

白馬村においては、大型のマンション形式の建物は と の 2 棟だけです。建築されるまでは色々と反対運動もありましたが、現在では周囲の地区からできたことにより特別に環境が悪くなった等の話は聞いておりません。

他の地域に目を向けると、平成 18 年～平成 19 年にかけて和田野・八方地区にありました廃屋が当時の調査では 13 件ありましたが、現時点では廃屋として地域の景観に著しく悪影響を与えている建物はありません。行政と地元自治会が手も足も出せなかった廃屋が取り壊された大きな要因は外国資本による投資活動によるところが挙げられます。不動産の開発はその時代の経済情勢に大きく左右されますが、平成 11 年に条例をある程度緩和した結果、乱開発が促進されたわけではなく廃屋が整備され、また、ペンションブームのころに白馬村に移住してきた方々が抱えている後継者問題や設備の老朽化問題にたいして、外国資本を中心としたマーケットにより後継者問題や老朽化問題にある一定の解決がされてきています。外国資本がペンションを購入し、冬だけの営業で夏は営業していないケースが散見されますが、元々外国資本が買取った多くのペンションは積極的な営業を断念していたり、実質休業しているようなところが多く、外国資本が夏は休業したとしても冬の営業には当然力を入れている事から前よりはいいのではないかと思慮します。冬以外の集客

が白馬村全体で増えてくれば自然と通年営業に切り替わっていく事ですので、通年営業できる環境を地域で作り出すことが根本的な問題解決になるかと思われま

す。国内外の投資家が増えることにより、建物の維持管理さえ放棄されていたような宿泊施設に手をを入れて改装し、或いは取り壊して新築して周囲の環境改善に寄与している現実があります。宿泊客の増加の為に施設自体の魅力を高めることも大きな要因です。スクラップ&ビルドは必須となります。

白馬村は極論すれば観光収入で成り立っています。闇雲に投資を集めれば良いというものではなく、景観を維持しつつ良好な観光資源を育成して観光客を増やすことが求められるところと思慮します。投資家は最小の投資で最大の効果を生みたいと思うのはごく自然の事

具体的変更箇所

1) 環境基本条例施行規則第5条別表第3及び指導要綱第4条、第6条に拠る地区の住民組織からの可となる同意及び同意書の添付について

白馬村不動産業協議会の会員は、法律・条令・地域のルールを遵守するのは大前提ですので、条例で定められている同意については当然のことながら仲介・開発において必ず守ってきています。問題なのは法律・条令・地域のルールを全て遵守しているにもかかわらず同意をもらうには、その地域の要望・要求を満たさないと貰えないケースや、そもそも宿泊業等の競合相手が進出しようとしてきた時に同意を盾に排斥して来た事実があります。具体例を出すと、現在、
ある場所には、バブルの頃の負の遺産
が廃屋化して存在していましたが、廃屋ホテルを取り壊し、外国資本のホテル(コンドミニアムホテル)が進出する計画について、廃屋ホテルを取り壊した後に、新しいホテルは反対という理不尽な話が現実になりました。また、現在

がある敷地にニセコの某大手外資系デベロッパーがホテル(コンドミニアムホテル)を計画した際、地域の住民協定委員が地域として絶対に同意しない旨の話をした結果、白馬村への進出を断念した事例もありました。自分の事業保護のため投資家の進出を阻害するのではなく、共に白馬村の発展の為に尽くす協力者として受け入れて欲しいと思います。互いに切磋琢磨する事により白馬村全体のレベルアップを目指してもらいたいものです。

白馬村不動産業協議会とすると、実はこの地域住民からの同意については、村外からの同業者の進出を阻み、結果として我々の競争相手である同業者が白馬村に入ってくないという大きな要因の一つでした。既存の不動産業者の保護の役割も担っていますが、不動産業協議会は健全な競争を阻害する同意制度については、撤廃の意見とさせていただきます。白馬村の20年後を想定すると現在

の不動産業者だけでは力不足であり、村外からの有力な不動産業者の進出を期待しています。なお、協定の締結という話が出ておりますが、同意＝協定締結が同じ役割を担わないようにすることが必須です。協定を締結するのであれば説明を要する開発に対して、地域から出てきた意見を参考に白馬村と事業者が協定を結ぶ方法が良いのではないかと考えます。なお、地元自治体との協定は義務化されるべきではありませんが、地元自治体との良好な関係を維持するために事業者は協定を結ぶよう努力すべきかと考えます。

また、国土交通省（旧建設省）から行き過ぎた指導要綱の是正通達が昭和57年以来十数回出されています。建築確認申請前に地域の同意取得を義務付けている指導要綱は明らかに行き過ぎであると、国は長野県を通じて白馬村にも是正通達が何度も通知されている筈ですが、まだ白馬村では国の是正通達に従っておりません。建築計画を持つ者は地域に対して説明するのは当然のことですが、同意書添付まで求めるのは明らかに行き過ぎです。これを認めると第三者が生殺与奪の権を持つこととなります。投資家はあやふやな規定のある地域には投資を避けます。

2) ゾーニングについて

スキー場エリア、エコーランド、県道、オリンピック道路沿いについては既に商業地を形成しており、今後も積極的な村内外資本による開発を推進すべきエリアだと考えます。

白馬村には田園風景等守らなければならないエリアも当然存在しているため、全体への網掛けではなく、明確なゾーニングに拠る制御が必要だと考えます。なお、安曇野市では非常に厳しい田園風景保護の条例を打ち出した結果、田んぼの所有者たちが条例施行により一夜で数千万の価値があった土地が二束三文になったケースが沢山あります。厳しい保全を行う場合は地主への丁寧な説明が必要だと考えます。

3) 植物の調査

白馬村で開発を行う場合、植物の調査に時間を要してしまい投資機会を逃す可能性があります。当然貴重な植物については保護保全が必要だと考えます。現在の条例だと説明会を要する開発(3000㎡を超える開発又はリゾートマンションの建設)については植生の調査が義務付けられていますが、それ以外の開発については植生の調査も移植等の保全措置も義務付けられていません。植生調査に該当する開発は条例制定以来ほとんどありません。大多数は開発行為以下の小規模開発です。本日に植生の保護を思えば全ての開発に専門の職員が植生の調査を行う形を取らなければ実効はないと思われれます。本気で白馬村が植生の保護を行うのであれば、基金を募ってでも白馬村全体の植生のハザードマップを作成し、開発の規模にかかわらず貴重種については移植等の指導を開発者に行うべきだと考えます。

4) 地域貢献について

ニセコで実際に起きているのは外国資本に拠る外国資本への開発がほとんどとなります。ニセ

コを管轄する地元金融機関によるとあれだけある開発案件に対して融資した実績がないとのことです。ニセコで起きている所謂空中戦ではなく、白馬村では地元資本が地上戦で経済の地産地消を目指すべきだと考えます。例えば納税義務が生じるように白馬村に本店登記、もしくは支店登記をした事業者に対しては何かしらの優遇措置を講じるのが一案だと考えます。

5) 5000㎡以上の開発について

地方自治体の大きな問題として人口減少が挙げられます。人口減少に抛る経済規模の縮小によって様々な点について悪影響が出てくるのは明らかです。福祉、教育等を充実させるためにはきちんとした税収を確保する必要があり、その為に日本国中の自治体が企業の誘致を活発に行い、雇用確保＝人口確保に奔走しています。白馬村は高速道路、新幹線等公共インフラが他の自治体と比べて虚弱であり、製造業等の拠点としては成り立ちません。可能性として考えられるのは、場所を選ばない IT 関連の業種か世界的に有名なリゾートホテルの誘致が白馬村の抱える人口減少による経済規模縮小の歯止めになると考えます。経済規模の拡大に抛る税収の増額が実現すれば、高齢者や子供への福祉政策も充実するものと思慮いたします。現在の白馬村環境基本条例では5000㎡以上の優良な開発を呼び込むことは実質不可能であり次の通り改定すべきだと考えます。

ア) 建蔽率：現状25%→改定 50%

イ) 容積率：現状60%→改定 100%

ウ) 高さ制限：現状18m（パラペット24m）→改定 現状継続

エ) 測定方法：現状「地上露出部の最低地盤面から」→改定 平均地盤面から

オ) 駐車場台数：現状1部屋1台→改定 インバウンドを中心とした集客であれば緩和措置

カ) 緑地率：現状敷地の50%以上、5m以上の緑地帯→改定 非常に厳しいため、敷地の25%以上等緩和が必要

キ) 隣地後退：最低5m以上、隣地への屋根雪の落雪、駐車場の雪については自己敷地内で処理。

6) 不動産取引におけるトラブルについて

不動産業会として頻繁に聞くトラブルとしては、圧倒的に屋根雪と駐車場の雪の処理についてのトラブルが多い状況です。これはひとえに隣地後退が不十分であることが挙げられます。例えば和田野地区では隣地後退1m、道路後退2mが住民協定で規定されている建物の後退距離ですが、この後退距離では隣地に向かって屋根勾配がついている場合は雪止めを設置しない限り必ず隣地に雪が落雪します。雪国ではない方が建物を建てる時になかなか屋根雪の落雪まで理解できない事が多く、どれだけ説明しても隣地後退ギリギリの建物を計画してしまう事もあり得ます。地元地区としても規定に沿った内容で図面が出てきた場合で隣地後退1mを守っていたとしても明らかに屋根雪のトラブル等の可能性が高い場合は、隣地の所有者に説明をするよう要望を事業者に出しています。住民協定にも白馬村環境基本条例にも規定されていない要望を地区の自衛策として事業者に出さざるを得ないような状況が現実にあります。住民協定の改定には地元住民の相当な労力が必要な状況

があり、片手間にできる改定ではない事から条例で隣地後退を定める必要があると考えます。

しかしながら、条例で現状以上の隣地後退距離を定める場合、細長い土地に対しての緩和措置の有無も合わせて考えていく必要があります。

7) 現状について

規制の緩和に対して一部の方は乱開発や湯沢、ニセコの例を取り上げて規制緩和について反対の意見を述べられることがよくありますが、現状の白馬村環境基本条例を緩和せずとも乱開発や分譲マンションの林立は可能であることを認識するべきです。白馬村でリゾートマンションを開発した会社は例外なく倒産しており、日本式のリゾートマンションは白馬村では成り立たない事を歴史が証明しています。経済的合理性がないので白馬村では、
ができた後、日本式のリゾートマンションは建築されていませんし、進出しようとするデベロッパーも実在していません。むしろデベロッパーからは全く相手にされていないというのが現実です。なお、
は完売に5年、
は完売まで15年を要しました。

白馬村観光地経営計画の戦略4-1の①「宿泊施設のサービス形態見直し・多様化による競争力強化」では外部からの新規宿泊施設の参入に関するルール of 適切な見直しについて言及していますが、世界水準の山岳リゾート地を目指すのであれば、高級志向の優良な投資を呼び込む条例改正が絶対条件だと考えます。条例を改正したところで優良な投資が来てくれるかどうかは不透明であり、全く相手にされない可能性もあります。ただ、はっきりしているのは現状の白馬村環境基本条例では優良な投資先として白馬村が選ばれる可能性は限りなく低いといえます。優良な投資を呼び込むには優良な投資先である必要があります。優良な投資先として白馬村が選んでもらえるようにする一つの行動が今回の条例改正であると考えます。

最後になりますが、本州のスキーインバウンドについては白馬村が頭一つ抜け出したようにも見えますが、野沢温泉や妙高といった白馬村を猛追している競争相手との地域間競争に勝つためにも、旧態依然とした条例の改正を行い、官民一体となって白馬村の将来に責任を持つべきだと考えます。

以上

通達	「宅地開発等指導要綱の見直しに関する指針」について
日時	平成7年11月7日
通達番号	建設省経民発第45号 建設省住街発第94号
発遣元	建設省建設経済局長 から 都道府県知事・政令市長
発遣先	建設省住宅局長
<p>○従来の開発抑制型指導要綱からまちづくり誘導型指導要綱への発想の転換に基づいた見直し</p> <p>○行政手続法の施行に伴い、指導要綱の調整手続に要する標準的な処理期間を設定すること等行政指導の公正さ・透明性を確保するための措置内容を提示。</p> <p>○公共施設について、地方公共団体の設置（又は費用負担）が基本であることを徹底し、維持管理費用の事業者負担を排除。公共施設の事業者設置負担は合理性の認められるべき範囲内に、マンション建設の際の公園負担は開発面積の6%を上限。</p> <p>○公益施設用地については、合理的な上限（例えば開発面積の3%程度）を設定。義務教育施設等は適正な対価での買い取り</p> <p>○寄付金等は、根拠の不明確なものは廃止し、徴収した場合は開発区域等に還元</p> <p>○マンションの戸数制限等の目的で行う人口密度規制は、事実上の建築制限として是正</p> <p>○周辺住民調整手続きについては、同意書制度の廃止を徹底</p> <p>○指導要綱を遵守しない場合の制裁について、水道の供給拒否等は、行政手続法の趣旨に適合しないことを明示</p>	



白馬村環境審議会
会長

平成28年 9月 21日

白馬村索道事業者協議会

提 言 書

白馬村索道事業者協議会は白馬村環境基本条例について下記のとおり意見を
取りまとめましたのでご報告いたします。

記

1) 趣旨

白馬村は約半世紀にわたりスキー産業を中心とする観光を主産業として発展してきました。その間、時代の変遷は激しく、現在は国内スキー客の確保と並行し、外国人スキーヤーのインバウンド事業が必須の状況となっています。加えて、グリーンシーズンの誘客にも注力し、白馬村が目指す「国際山岳観光村」に向けて益々の自助努力と事業者間の協力が必要な時代となってまいりました。

白馬村の将来構想実現のために、新たにグレードの高い施設及び質の高いサービスが求められる地域となった現在、白馬村より諮問をいただきました「本村の開発基準について現代に対応した基準を設けることができるよう、開発基準の改定」について現状に鑑み、将来に向けた投資環境に対して発展的な改定が必要との認識に至り、次項目の改定意見をご報告いたします。

2) 開発基準の見直し検討項目

① 述べ床面積5,000㎡以上の建築物に対する規制緩和について

現状では建蔽率²⁵20%以下、容積率⁶⁰40%以下、緑地面積50%以上、5m以上の緑地ベルト帯が義務付けられており、広大な敷地面積が建設に必要となり、事業採算性の面からも現実的ではありません。事実、5,000㎡以上の施設は白馬村内には建設されていない現状です。今後の地域発展の為に近隣町村のように規制を緩和し周辺環境と調和する実現可能な内容として優良な資本参入の積極的な導入を促す必要があると考えます。

具体的には、建蔽率約60%以上・容積率約200%程度への緩和が必要と考えます。また、開発にあたっては自然環境保全の為、環境審議会の審議において周辺環

境とデザイン・色彩に厳正に対応すると同時に、除雪及び雪処理の基準を厳格に検討し、義務付けする必要があると考えます。

② 地元地区代表者の同意書について

開発指導要領第6条にて「地元地区の同意書（意見書にあつては、可否欄が「可」となる意見書）」の添付が義務付けられています。この条文により事実上許認可の決定権が地元地区に委ねだれている状況が生まれています。

また、地区同意書の署名に至るまでは許認可行政手続きが滞り、是正が必要です。

地元地区への事前説明は必要と思われませんが、可否については行政権限において決定されるべきものと考えます。

③ 建築物の高さ制限 18mの基準について

現況では基準点を「最低地盤面から 18m以下」としていますが、傾斜地での建設では切土・盛り土の面積が多くなり、反って自然環境を壊す恐れがあります。

建築基準法等を参考に、平均地盤面からの基準に改定の必要があると考えます。

また、屋根形状においては、山岳景観を損なう事のないように規制を強める一方、高さ制限は若干数メートルの緩和をする事が良いと考えます。

④ 環境影響評価、動植物の調査について

調査については約1年間以上の現地調査が必要となり、一般的な開発行為の許認可期間より著しく多大な時間が必要となります。場合によっては2年間にも及びます。一方で3,000㎡以下の開発ではノーチェックとなり自然環境が侵害されている現状があります。希少種の保護等について行政機関が指導的役割を果たし、長野県内での一般的な許認可期間に短縮する必要があると考えます。投資企業にとっては許認可までの時間はコストとなり、投資意欲そのものが減退する恐れがあります。

⑤ 開発敷地 10,000㎡以上の緑地帯確保の規定について

開発指導要領第11条3項にて、緑地帯規定「基幹道路より10m以上・等」については現実的には確保が難しく、優良な投資さえも阻害する恐れがあります。現実的な数値への改定が必要と考えます。

⑥ 外国資本の参入に対する対応について

現在、中古物件を中心として外国資本が参入し、宿泊施設及び飲食店の営業を行い、白馬村内においても様々な問題が指摘されています。一方でインバウンド集客に多くの貢献をしていることも事実であります。

優良資本か否かの判断は難しい側面がありますが、新築の外国人投資開発案件が

少ないこともあり、今後の条例規制について、国内資本の参入策と同様の規制緩和の検討が必要と考えます。

現行の指導要領では、第18条「営業施設において自家用台数及び部屋数相当台数の駐車場確保」が求められています。インバウンド営業・コンドミニアム等の場合は自家用車での来村が極めて少なく、現実的な再考が必要と考えます。

また、条例での規定は難しい項目ですが、日本法人及び関連併設法人の本店及び支店登記を白馬村内にお願いをする等の実務上の対応の検討を要すると考えます。

⑦ 条例のスリム化について

現在の「条例及び環境保全と開発のきまり」は施工規則及び指導要綱他と多岐にわたり、一般村民からは難解な内容となっています。

過去にはゴルフ場及びマンション・コンドミニアム等の規制緩和等が行われていますが、煩雑な内容の整理が必要と考えます。

スリム化したのち、広く村民全般の環境保全意識を深め、より有効的な環境保全に寄与すると同時に、既存の色彩計画などの環境条例を事業者・施工者が遵守するシステム構築をすべきと考えます。

⑧ その他、今後の環境保全対応策が必要と思われる事項について

ア、無許可営業及び国で検討している民泊解禁後の対策について、十分な検討が必要と考えます。

イ、営業施設全般及び別荘・コンドミニアム他のごみ処理と対策について、検討が必要と考えます。

ウ、白馬村において、今後必要と思われる文化施設及びコンベンション施設への投資に対する何らかの優遇策の検討が必要と考えます。

3) 今後の条例開発基準改定の方向性について

長野県と白馬村が目指す「世界水準の山岳リゾート」を構築するためには全村の観光施設とサービス及び自然環境が世界水準に達しなければ現実には至りません。現状では施設内容と観光品質が世界水準に達している状況ではないと考えます。

年々減少傾向を示す宿泊施設と現存施設の維持継続と同時に、新たな国内外の優良資本の参入が望まれます。また、新たな資本投資により白馬村全体の経済発展に寄与するものと考えます。

白馬村環境基本条例を発展的、現実的に規制緩和の方向にて改定すると同時に、世界的にも注目される山岳景観を保全し、白馬村民が豊かな自然環境と地域を次世代に引き継ぐための条例の改定を提言いたします。

以上

件名 : Fwd:第3回環境審議会欠席と意見送付

日時 : 2016/10/10 09:49

送信者 : 白馬村役場総務課

>

c c :

----- Original Message -----

From:

Date: 2016/10/10 09:46:24

Subject: 第3回環境審議会欠席と意見送付

白馬村環境審議会事務局 様

第3回環境審議会の通知をいただきましたが、前から決まっていた用務があり、出席できませんので、出張先から意見をお伝えします。第3回環境審議会で紹介していただきますようお願いいたします。

意見

・白馬村の優れた景観と自然環境は歴史的な遺産でもあります。一度破壊されたら、その後に復元する事は極めて困難です。そのために現行の開発基準等が設けられてきたのであり、その基準を緩和する方向に変えてゆく場合には、くれぐれも慎重な検討が必要です。

・基準の緩和、条例や手続きのスリム化を求める意見がありますが、その場合はそれにより景観や環境の劣化を招かないことを担保する新たな方策を用意する必要があります。

・その方策の例としては、例えば環境影響評価の仕組みづくりや、その審議過程の情報公開の推進があげられます。

・また、動植物の調査に時間がかかりすぎるといった意見もありますが、四季の変化を考慮して通年のデータを把握することは正しい評価を行う基本になります。むしろそこまで考慮しなければならないほど、白馬村には貴重な自然が残されているということに誇りをもっていただきたいと思えます。

環境審議会委員