

白馬村環境基本条例及び白馬村環境基本条例施行

規則における開発の基準について

(答 申)

(案)

平成 2 9 年 3 月

白 馬 村 環 境 審 議 会

答 申 書 (案)

平成 29 年 3 月 日

白 馬 村 長

下 川 正 剛 様

白 馬 村 環 境 審 議 会
会 長 伊 藤 房 光

平成 28 年 7 月 14 日付白総第 235 号で諮問のあった白馬村環境基本条例及び白馬村環境基本条例施行規則における開発の基準について、下記のとおり慎重に審議したので答申する。

なお、諮問の主旨である大規模事業・開発の基準を主に審議したが、住民の関心も高く、出来る限り審議会を公開とし、ウェブ上で迅速な情報提供を心掛けた。各団体から推薦された委員は専門的立場から意見を述べ、全委員とも“今後の白馬村を良くしたい”という思いと方向性は同じであったが、方法論に若干の違いがあった。

雄大な白馬三山の麓、自然の恩恵を受け観光地として発展してきた白馬村にとって、環境・景観保護と開発は表裏一体であり、終わりのない課題であることを全委員が再認識したことを申し添える。

記

1. 審議開催状況

区分	日時	内容	備考
第 1 回環境審議会	平成 28 年 7 月 14 日	正副会長の互選、諮問	公開
第 2 回環境審議会	平成 28 年 8 月 31 日	村に寄せられている意見 諮問までの経過	公開
第 3 回環境審議会	平成 28 年 10 月 12 日	各団体の意見	公開
第 4 回環境審議会	平成 28 年 12 月 2 日	審議会へ寄せられている意見 観光協会の意見 行政事務流れ 過去の大規模事業・開発	非公開

第 5 回環境審議会	平成 29 年 1 月 10 日	個別事項審議 (高さ、土地形質面積、延床面積、 建ぺい率、容積率、緑地率)	公開
第 6 回環境審議会	平成 29 年 2 月 2 日	個別事項審議 (分譲マンション、同意書、協定、 用途地域)	公開
第 7 回環境審議会	平成 29 年 3 月 1 日	個別事項審議 (ゾーニング、全体バランス)	公開
第 8 回環境審議会	平成 29 年 3 月 24 日	答申案	公開

2. 大規模事業・開発の基準項目別答申

(1) 高さ

○現状

運用で最低地盤面から最高部（屋根峯）まで 18m。18m 以上の建築物その他工作物の場合の基準あり（エレベーターや階段室を設置する場合は 23m 等）。

→答申

平均地盤面から最高部（屋根峯）まで 18m。ただしエレベーターや階段室を設置する場合は 23m を上限とするが、傾斜地における高さや形状を充分考慮すること。なお、運用ではなく規則等に定めることが望ましい。他は従前のとおり。

(2) 伐採又は土地形質変更面積

○現状

3,000 m²以上。

→答申

現状維持。ただし雪処理の観点から、最低分譲面積（例えば 300 m²）を設けることが望ましい。

(3) 建築物の延床面積

○現状

5,000 m²以上。

→答申

現状維持。ただし同一事業主の施設間距離は過去に恣意的事例もあったことから今後、研究されたい。1 回の建築確認の面積を基本とする旨意見あったことを申し添える。

(4) 建ぺい率

○現状

延床面積 5,000 m²以下 60%、5,000 m²以上 25%。

→答申

景観のために現状維持という意見、開発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、集約は困難であった。今後、充分研究されたい。

(5) 容積率

○現状

延床面積 5,000 m²以下 200%、5,000 m²以上 60%。

→答申

現状の大規模基準容積率 60%は、高さ 18mを基準とすると、ホテル等では矛盾が生じるため（高さを基準とすると 5 階、容積率を基準とすると 2 階）、宿泊施設、商業施設等の用途別等について研究されたい。

(6) 緑地率

○現状

5,000 m²以下 10%、5,000 m²以上は敷地の周囲 5メートル以上に、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 パーセント以上であること。

→答申

現行の 5,000 m²以上の基準は非常に厳しく、法律の域を超えており非現実的である。境界周囲にグリーンベルト等の緑化は必要であるが、土地条件・地形・用途等を考慮すると一律の基準設定は困難であるので、充分研究されたい。

(7) 分譲マンション

○現状

経営管理が明確であり、かつ、通年営業するコンドミニアムホテルであること。定住が促進されるものであること。

→答申

現状、面積基準がないため基準を研究されたい。

(8) 住民の同意書

○現状

住民説明会の開催、地元地区代表者の同意書必要。

→答申

開発には周辺住民の理解を得ることが大前提である。ただし同意書の提出は行き過ぎた行為である旨、旧建設省の通達もあり、敗訴事例もあることから、行政が中立的な立場で調整役となること。なお、長野県景観条例に基づく景観形成住民協定（紳士協定）に密接に関係することから、関係地区の理解を得られたい。

(9) 開発の届出と事前協議

○現状

開発着手 3 ヶ月前までに事前協議必要。

→答申

現状維持。ただし事前協議受理後、1 ヶ月を目途に審議会を開催されたい。

(10) 村長と事業者の協定

○現状

環境審議会審議後、村長との環境保全協定が必要。

→答申

現状維持。

3. その他

以下のとおり意見があったので参考とされたい。

- ①特にスキー場周辺地区は、観光を生業としていることから、地区の定めたマスタープラン等を尊重してほしい。
- ②車利用見込みの少ない外国人等裕福層をターゲットとした宿泊施設は、駐車場設置について考慮してほしい。ただし過去に路上駐車等の事案があったことから充分注意する必要がある。
- ③開発の大部分を占める大規模事業以下の案件が非常に大切なので、今回の答申後の課題としてほしい。
- ④景観行政団体への移行に向け、環境審議会を含め多角的な検討が必要である。