令和８年度　第３回白馬村開発審議会
議　事　要　旨

１．開催日時　令和８年１０月２２日（木）　１３：３０～

２．会　　場　白馬村多目的研修会施設　１階ホール

３．出 席 者

委　員　　11 名出席（欠席３名、代理出席１名）
事務局　　白馬村建設課
事業者　　協議事項（１）の各案件の審議時のみ出席

４．次　　第

１．開会
２．会長あいさつ
３．協議事項
(1) 各事業について
① エコーランド地区　ホテル開発について
② 岩岳地区　コンドミニアム開発について
(2) 白馬村開発行為の調整等に関する条例及び開発指導要綱の一部改正について
(3) 白馬村開発審議会の議事要旨の公開について
４．その他
５．閉会

５．配布資料（非公開）

・次第
・各事業者の開発行為事前協議申出書
・白馬村開発行為の調整等に関する条例及び開発指導要綱の一部改正について
・白馬村開発審議会の議事要旨の公開について

６．議　　事

１．開会

２．会長あいさつ

会長　　今冬は暖冬・少雪が予想されているが、寒気が入ると一気に大雪となることもある。白馬が年間を通して選ばれる地域であり続けるため、観光だけでなく住民の暮らしや住まいとのバランスをどう図るか、環境・景観・開発・住環境の要素が重なり合う難しい時期に来ている。各議題について、様々な角度から審議をお願いしたい。

３．協議事項

(1) 各事業について

① エコーランド地区　ホテル開発について

（事業者入場）

事業者　事業概要について説明。（西松建設株式会社、ホテルの建設、面積 3,072.25 ㎡）

委員　ホテルのコンセプト、価格帯、ターゲット層を伺いたい。

事業者　別荘地で過ごす多様性のあるコミュニティリゾートをコンセプトとしている。白馬ならではの出会い、景色、体験を楽しみたい方、日中のアクティビティに加えてナイトライフの充実を求める方をターゲットとしている。価格帯はミドルからハイエンドで想定。

委員　ミドルからハイエンドの価格帯とのことだが、今想定している価格は、１人当たりか、１室当たりか。

事業者　１室当たりで、部屋の大きさの違いや季節による変動も考慮した、年間平均での想定である。昨今の物価上昇等も含めて今後価格も調整していく。

委員　白馬は冬と夏で客層が異なり、冬に価格が 10 倍以上になる宿泊施設もある。新しく力のあるホテルが価格を下げると、ペンションや民宿に影響が出る面もある。お願いベースではあるが、グリーンシーズン等に極端な安売りをしないよう意識していただきたい。

事業者　ご意見ありがとうございます。

委員　住民の要望を受けて設計を変更したとの説明であったが、住民説明会の記録からは見受けられない。事前相談の中での要望に対応したということか。

事業者　そのとおりである。住民説明会の前に、地区役員を中心とした事前説明の中で伺った要望を設計に反映した。

会長　融雪対策について説明願いたい。

事業者　外構は地下水循環による融雪方式を検討しており、試掘により計画どおりの湧水量を確認している。建物は屋根面や庇に電熱式の融雪装置を設置し、竪樋・横樋にも電熱線を設置して融雪水を排出する。雪庇や氷柱が懸念される箇所にも電熱線を設置し対策を講じる。

会長　融雪水や湧水はどのように処理するのか。

事業者　融雪水は敷地内の浸透桝で処理する。湧水は汲み上げ用と戻し用の井戸２本を設置して対応する。

委員　希少植物の移植については、適切に対応願いたい。冬季の工事の有無、レストランの一般開放や営業時間について伺いたい。また、エコーランドでは冬季に外国人観光客が道路の中央を歩く様子がよく見受けられるため、その対応についても伺いたい。

事業者　レストランは朝から夜までのオールデイダイニングとし、外部の方の受入れを前提としている。営業時間は運営会社と相談のうえ決めるが、朝から夜までの営業となる予定。。工事は 12 月～３月は行わない計画である。工期は３年近くを見込んでおり、うち約１年分が冬期にあたる。

会長　事務局から本審議会の意見について説明願いたい。

事務局　２年ほど前から相談を受けている案件であり、当初より建物ボリュームを縮小するなど、地元区や住民協定委員と密にコミュニケーションを取りながら計画を練ってきたものと考える。

また、各法令にも準拠しているものと思われる。以上から、事務局としては、開発協定書（標準案）に基づき開発協定を締結する考えである。

会長　　事務局の説明のとおり進めていただきたい。

一同　　異議なし。

（事業者退席）

② 岩岳地区　コンドミニアム開発について

（事業者入場）

事業者　　事業概要について説明。（日本スキー場開発株式会社、コンドミニアム運営・建物管理等、面積 9,826.93 ㎡）

委員　　開発施設は分譲か。

事業者　　分譲で考えている。

委員　　オールシーズンを通じた宿泊の価格帯やターゲット層を伺いたい。

事業者　　シーズンにより変動するが、ハイエンド層を想定した価格設定である。

委員　　特殊な形状の建物であり、施工に村内の業者が関わってくれるとよい。マネジメント会社や施工会社は決まっているか。また、夏季（８月等）の集客や稼働率の想定を伺いたい。販売価格についても後ほど伺いたい。

事業者　　夏季の稼働率は冬季に比べ低くなる想定であり、事業計画に織り込んでいる。非常に特殊な建築様式のため、県内・村内の事業者を含め複数社に相談している。地元の会社による施工を前提としているが、現在見積りの段階であり決定していない。運営会社も複数社と経営形態等の詳細を相談中であり、社名は差し控える。

委員　　敷地内の希少種については、教育委員会とも十分に協議し、工事の影響や敷地内での移植等の対処方法を検討・対応していただきたい。工事関係者の進入路や資材置場なども含めて事前に協議し、極力周辺の環境を残せるよう、工事の段階から注意して進めていただきたい。

事業者　　県の環境課とは既に協議している。今後、環境調査機関及び村教育委員会と相談し、移植等に十分対応していく。

委員　　新たなコンドミニアムに、岩岳の湯から湯を引く予定はあるか。

事業者　　岩岳の湯は道路拡幅に関連して解体を予定しているため、引湯は想定していない。なお、同施設は源泉を有しておらず、湯を運搬して利用している。

委員　　建築基準法、都市計画法の協議について、これまでの経緯もあり、引き続き協力をお願いしたい。設計に著名な建築家が関わっており、建築業界でも注目度の高い、影響力のある案件になると思う。デザイン面に期待する一方、ガラス張りは省エネ上不利に働くこともある。長野県も省エネに力を入れており、建築基準法の基準以上に業界をリードするような省エネ対策を期待したい。

事業者　　設計者にも伝え、今後の詳細設計を進めていく。

委員　　特殊な形状の建物であるが、屋根雪や除雪はどのように処理する想定か。流線型の屋根は雪の処理が難しいことがあり、村内でも流線型屋根の施設で手直しを繰り返

した経緯がある。設計者にも理解いただき、屋根雪対策を適切に行っていただきたい。

事業者　屋根勾配を２～３寸程度で設計し、屋根雪を落とす処理を想定している。指摘のあった雪対策にも対応していく。

会長　事務局から本審議会の意見について説明願いたい。

事務局　植生調査については、開発行為事前協議申出書の提出段階で、生涯学習スポーツ課とも情報連携している。県の環境課とも連携して対応していただきたい。省エネについては今後の詳細設計の中で検討いただきたい。また、詳細設計では、特に色彩を景観計画に合致させていただきたい。

本件は高層建築ではないため、景観や交通渋滞への影響は近年の案件と比べ小さいと考える。また、道路拡幅や道路沿いの緑地確保についても配慮いただいている。

事業規模に対して規模の大きい開発道路の築造や村道拡幅があるため、今後の都市計画法第 32 条協議では、村と事業者の役割分担を明確にしながら手続を進めたい。なお、開発協定に加え、緑地及び公共物の管理協定もあわせて締結する方向で考えている。

以上から、事務局としては、開発協定書（標準案）に基づき開発協定を締結し、事業を進めていただきたい考えである。

会長　事務局の説明のとおり進めていただきたい。

一同　異議なし。

（事業者退席）

(2) 白馬村開発行為の調整等に関する条例及び開発指導要綱の一部改正について

事務局　資料に基づき説明。

前回の審議会で審議した、村内の地区で計画が明らかになったホテル（５階建て・44 室、駐車場１台）は、当時の条例の適用範囲外であったため、事前協議、住民説明会、指導基準のいずれの対象にもならず、地元から景観や路上駐車、交通への影響を懸念する声が上がった。これを受け、９月議会で条例を改正し、事前協議と住民説明会の対象を中規模ホテル等にも拡大した（12 月 17 日施行）。

しかし、住民説明会の段階では事業計画がほぼ固まっている事案が多く、地域の意見を反映できる余地が小さいという課題がある。地区の区長からも、円滑に進む開発は早い段階から相談がある旨を伺っている。事業者の手間は増えるが、丁寧な事業者は既に実施している内容であり、早い段階から地区とのやり取りを始められる制度としたい。

今回の改正案は、住民説明会より前の構想段階に、次の３つの手続を新設するものである。

①構想届：住民説明会の３か月前までに、用途・規模・高さ等の構想を村長へ届け出る。構想段階の情報が独り歩きするおそれがあるため、届は公表しない。

②意見交換会：住民説明会の２か月前までに、回覧等で事前に周知したうえで開催し、事業者が地域の住民や関係者に構想を説明し、意見を聴く。

③対応方針書：意見交換会で出された意見への対応をまとめ、村長と地元へ提出する。

あわせて既存の手続に、住民説明会での意見への対応状況の説明、事前協議の申出への対応方針書の添付を追加する。住民説明会報告書と対応方針書は、村のホームページで速やかに公表する予定である。

新たな手続は、延床面積3,000㎡以上等の大規模な開発と中規模ホテル等の双方が対象である。開発審議会の意見聴取、開発協定の締結、標識の設置は、従来どおり大規模な開発のみが対象である。

年内の議会（11月臨時議会又は12月議会を想定）に改正案を提出する予定であり、可決された場合は約３か月の周知期間を設けたうえで施行する予定である。

委員　基本的に賛成である。大型案件では既にこのような対応を行っている例もある。同意を要件とするようなことがないようお願いしたい。行政も可能な限り同席し、調整役を担っていただきたい。

事前に区の役員と話し、意見を計画に反映してから住民説明会に臨むと、円滑に進む印象がある。一方、過去には同意を求める運用で相当苦労した例もあった。眺望等を理由に計画が頑なに拒否されることのないよう、建設的な意見交換の場となるようお願いしたい。

会長　事務局の説明のとおり進めていただきたい。

(3) 白馬村開発審議会の議事要旨の公開について

事務局　資料に基づき説明。

これまで非公開としてきた開発審議会の審議内容を、今後は議事要旨にまとめ、審議会終了後に村の公式ホームページで公開したい。（旧環境審議会の時期には議事録を公開していた。）

９月30日に施行した白馬村自治基本条例第18条では、村政に関する情報は原則として公開しなければならないと定めている。村民の知る権利を保障し、公正で開かれた村政を進めるという趣旨を踏まえ、開発審議会についても可能な範囲で情報を公開する。なお、令和７年度以降の案件については、住民説明会の配布資料と議事要旨を既にホームページで公開している。

発言者の氏名は伏せ、「委員」とのみ表記する。発言者が特定されることで自由な意見を出しにくくなることを避けるためである。また、防犯上公開が適当でない情報やインサイダー情報に関わる情報は公開しない。事業者の法人情報は、事業者に確認したうえで開示できるもののみ公開する。

事務局が議事要旨案を作成し、公開できる情報を事業者に確認したうえで、ホームページで公開する。

委員　本日の資料を不動産協議会の各事業者と共有することは問題ないか。

事務局　問題ない。

委員　議事要旨の公開にあたっては、情報公開条例との整合を図っていただきたい。

希少動植物や環境は白馬村の財産である。盗掘対策の観点から、生息場所が特定されないよう配慮が必要である。開発審議会で希少種について意見交換していること

自体は公表してよいが、場所が特定されると悪用されるおそれがあるため、十分に注意していただきたい。

事務局　　希少動植物についても、防犯上の情報やインサイダー情報と併せて十分に注意する。例えば、具体的な生息位置は記載せず、「敷地内の希少種について意見交換した」程度の表現とするなど配慮する。

委員　　希少種については違法な採取も懸念される。実際に採取に来る人がおり、闇で売買されることもある。ケースバイケースではあるが、曖昧な表現にとどめる方が安全と考える。公開の範囲は教育委員会等と協議しながら決めていただきたい。

会長　　事務局の方向で進めていただきたい。環境調査に関する意見も十分考慮していただきたい。

４．その他

事務局　　持続可能なまちづくり事業について報告。

８月 10 日に、有識者及び長野県とともに第１回制度設計会議を開催し、村の土地利用の現状や課題を共有するとともに、今後の制度設計に向けた調査分析手法や進め方について有識者から意見をいただいた。その後、住民及び村内事業者を対象に、土地利用に関するアンケート調査を実施した。

現在、村のまちづくりについて多角的な視点から調査・分析を進めるとともに、有識者の助言を受けながら規制・誘導の施策案を作成している。11 月に第２回制度設計会議を開催し、今後の方向性となる規制・誘導案を示す予定である。規制・誘導施策案は開発指導基準にも関わるため、時期を見て本審議会でも具体的に説明したい。

会長　　委員から意見等はあるか。

一同　　質疑なし。

５．閉会