

白馬村持続可能なまちづくりに向けた制度設計会議（第1回）

議 事 要 旨

1. 開催日時 令和8年8月10日（月） 13:25～16:00

2. 会 場 東京都 新宿区 四谷 1-19-16
第一上野ビル 7階 72号室

3. 出席者

番号	団 体 名 等	氏 名	備 考	出欠
1	Cーまち計画室	柳 沢 厚		出
2	上智大学法学部	北村 喜宣		出
3	公益財団法人 建築技術教育普及センター	林田 康孝		出
4	長野県まちづくり支援アドバイザー	高倉 明子		出

事務局（行政）

所 属		氏 名	備 考	出欠
白馬村	副村長	吉田 久夫	WEB	出
白馬村建設課	課長	田中 洋介	WEB	出
白馬村建設課 土地利用・建築係	係長	堀米 拓実		出
白馬村建設課 土地利用・建築係	主査	鷺澤 友也		出
長野県都市・まちづくり課 都市計画係	企画官兼都市計画係長	宮崎 正樹		出
長野県都市・まちづくり課 都市計画係	係長	塩 川 直		出

事務局（事業者）

所 属		氏 名	備 考	出欠
技建開発株式会社 都市デザイン室	室長	松 澤 等		出
技建開発株式会社 都市デザイン室	副室長	森 さおり		出
技建開発株式会社 都市デザイン室	主任	齊 藤 凌		出
株式会社アルテップ	代表取締役	中川 智之		出
株式会社アルテップ	マネージャー	永久 史郎		出

4. 次 第

1. 開会

2. 白馬村あいさつ

3. 委員紹介・事務局紹介

4. 状況報告

(1) 白馬村の状況について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料 1、 7

(2) 令和 7 年度の庁内検討会の振り返り・近況について・・・・・・・・ 資料 2

5. 白馬村持続可能なまちづくり事業・制度設計会議について

(1) 事業体系・会議設置要綱について・・・・・・・・・・・・ 資料 3、 4

(2) 正副委員長選出について

6. 議題（進行：柳沢委員長）

(1) 事業開始における全体説明（全体フロー・各回の位置付け）・・・・ 資料 5

(2) 調査分析項目・現段階での調査分析結果について・・・・・・・・ 資料 6、 7、 参考資料

(3) 住民・事業者への意向調査について・・・・・・・・・・・・ 資料 8、 9、 10

7. その他

8. 閉会

5. 配布資料（非公開）

・ 次第

・ 名簿

・【資料 1】 白馬村の土地利用等の現状

・【資料 2】 村長重点施策の分類

令和 7 年度白馬村持続可能なまちづくり庁内検討会 有識者等意見要約

白馬村における観光・住環境関連 主要施策・条例まとめ

・【資料 3】 白馬村持続可能なまちづくり形成事業（予定）（事業概要）

・【資料 4】 白馬村持続可能なまちづくりに向けた制度設計会議 設置要綱（案）

・【資料 5】 策定フロー（案）

制度設計会議の流れ（案）

・【資料 6】 地域の基礎情報・課題等の整理

・【資料 7】 白馬村の土地利用にかかる事象・課題と対応方向（検討の枠組み・骨子案）

・【資料 8】 住民及び事業者アンケートについて

・【資料 9】 白馬村持続可能なむらづくりに向けた住民アンケート調査票（一般向け）（案）

・【資料 10】 白馬村持続可能なむらづくりに向けた住民アンケート調査票（事業者向け）（案）

・【参考資料】 現況調査結果

6. 議事

1. 開会

2. 白馬村あいさつ

3. 委員紹介・事務局紹介

4. 状況報告

(1) 白馬村の状況について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料 1

事務局	白馬村の現況について、資料 1 の説明
委員 A	スキー場の経営はどこが行っているのか。
事務局	地元の会社が行っている。
委員 A	ゲレンデごとに経営会社は違うのか。
事務局	そのとおりである。
委員 A	冬季は外国人が増えるという説明であったが、夏季は外国人が減るという認識で よいか。
事務局	そのとおりである。
委員 A	冬季だけ滞在する外国人が、住民票登録する理由は何か。
事務局	健康保険の問題がある。従業員で雇われている人が登録している。
委員 C	外国人がそのような手続きをしているのか。
事務局	そのとおりである。
事務局	3 か月を超えて滞在する場合、中・長期滞在者ということになり、住民登録が義 務になる。
事務局	資料 7 に月別の人口を示しており、12 月から 1 月に人口が増えるが、これが外 国人の登録である。春になるとその分が減少している。
委員 A	グリーンシーズンについての資料で、湖が示されているが、これはどこか。
事務局	これは、隣接する大町市の青木湖である。白馬村からは 15 分程度の位置にあり、 村内に宿泊してアクティビティのひとつとして利用されている。
事務局	対象エリアについて、資料 7 のエリア図及びストリートビューを用いて説明。
委員 C	〇〇地区で、木を切った際にクレームを言うのは、地元に住んでいる住民という 認識でよいか。
事務局	そのとおりである。
委員 A	〇〇地区のの店舗は、夏季は営業しているのか。
事務局	一部店舗が営業している。冬季は、やや治安の悪さが目立つ地域である。また空 地がなく、除雪に課題のある地域である。
委員 A	〇〇地区は景観計画の対象区域か。
事務局	そのとおりである。
委員 C	住民協定の中に 23m の緩和措置が示されているのか。
事務局	景観計画で緩和措置が示されている。
事務局	〇〇地区は、住民協定はないが独自のルールが設定されている。ルールは〇〇事 務所が担っている。そのためトラブルの発生が少ない地区である。
委員 A	〇〇株式会社はどのような業務を行っているのか。
事務局	別荘管理、不動産管理などを行っている。
委員 A	権利者が作っている会社か。
事務局	株式会社である。
委員 C	開発・分譲した会社が、今も管理をしているということか。
事務局	そのとおりである。
委員 A	現在も不動産を所有しているのか
事務局	不動産を所有しており、管理している。

委員 A	地区内の権利者とルールを決めているのか。
事務局	〇〇株式会社で、自主規制を設定している。ホームページでも公表している。
委員 A	権利者は、それを了解しているという認識でよいか。
事務局	了解の上、不動産を購入している。極まれに、了解していない地権者もいる。
委員 D	村長が言う 1 棟貸しの宿泊施設は〇〇エリアに多いのか。
事務局	〇〇地区付近に多く見られる。
委員 A	もともと、別荘であった建物を転用しているのか。
事務局	転用し建物もあるが、新築した建物もみられる。
委員 D	〇〇株式会社はどの範囲を管理しているのか。
事務局	〇〇株式会社の管理エリアは、概ね〇〇地区である。
委員 C	〇〇株式会社は 1 棟貸しの宿泊施設についても、口出ししているのか。 自主規制のルールには、建物を貸す際のルールは定められているのか。
事務局	自主規制では、建物を建設される際のルールが主である。
委員 C	建物のハードに関するルールという認識でよいか。 使い方については、特に定められていないということか。
事務局	そのような認識でよい。 〇〇地区は、ペンション、別荘、貸別荘、住宅が混在しているエリアとなっている。

(2) 令和 7 年度の庁内検討会の振り返り・近況について・・・・・・・・・・ 資料 2

事務局	令和 7 年度の庁内検討会の意見要約及び村の上位計画、条例について、資料 2 の説明。主に、3. 宿泊施設等総量の規制、4. 用途規制・形態規制の手法について議論いただきたい。
委員 C	最近出たという提言について再度説明願いたい。
事務局	8 月 7 日に国土交通省から「土地の取得・利用の在り方に関する有識者会議 提言」が公表されている。 全国的にアンケートや実態調査を行い、それを題材に有識者が検討した結果として提言がまとめられている。 制度の見直しや関係機関の連携等に関する提言と承知している。
委員 C	監視区域や規制区域を広げる等の提言はあるのか。
事務局	そこまでは、提言に含まれていない。今後、検討する可能性があるとは読み取れる。

5. 白馬村持続可能なまちづくり事業・制度設計会議について

(1) 事業体系・会議設置要綱について・・・・・・・・・・ 資料 3、4

(2) 委員長選出について

事務局	事業体系・会議設置要綱について、資料 3、4 の説明。
事務局	委員長の選出について、白馬村持続可能なまちづくりに向けた制度設計会議設置要綱第 4 条に基づき、委員長を互選で選出したいが、意見等はあるか。
委員 D	事務局案はあるか。
事務局	事務局としては、柳沢委員に委員長をお願いしたいが、いかがか。

一同	異議なし。
事務局	副委員長について、柳沢委員長のご指名をお願いします。
柳沢委員長	高倉委員にお願いしたい。
事務局	高倉委員を副委員長にとのご発言であるが、いかがか。
一同	異議なし。

(休憩)

6. 議題 (進行：柳沢委員長)

(1) 事業開始における全体説明（全体フロー・各回の位置付け）・・・・・・ 資料 5

(2) 調査分析項目・現段階での調査分析結果について・・・・・・ 資料 6、7、参考資料

事務局	策定フロー、制度設計会議の流れについて、資料 5 の説明。
事務局	調査分析結果について、資料 6、7、参考資料の説明。
委員 C	土地取引回数というのは、10 年間で回数という認識でよいのか。
事務局	そのとおりである。
委員 B	宿泊施設の届け出状況について、届け出の無いものについては、そのような調査を行ったのか。
事務局	SNS 等に宿泊施設として表示されているものを抽出して表示している。
委員 B	情報を発信している施設ということか。
事務局	そのとおりである。それ以外にも、ストリートビュー等で宿泊施設と思われるものも抽出している。 届け出がされていない宿泊施設については、俗にいうグレーゾーンの施設であり、ウィークリーマンションのような不動産賃貸として貸し出しをしているのではないかと推察している。
委員 A	宿泊施設と住民票のある建物を重ねた資料はないのか。
事務局	参考資料 P24 に示している。この図から、宿泊施設と居住施設の混在状況が把握できる。特に〇〇エリア、〇〇エリアでは、小規模な宿泊施設が多く、管理者も常駐していないため、観光客と住民のトラブルが発生しやすいと推察している。
事務局	令和 7 年 3 月に改定した総合計画策定時のアンケート結果からも、「外国資本が相当土地を買っている」「特定の国の資本が多く土地を買っている」「観光客の迷惑行為」等も課題として挙げられている。
委員 A	処理場の位置はどこか。
事務局	図中に「白馬村浄化センター」と記載のある個所になる。
委員 A	図中の黒い線で囲ってあるエリアは何を示しているのか。
事務局	下水道の予定区域であり、現在は供用が開始されていないが、今後、事業化を進める予定の区域である。
事務局	この地域は、現在浄化槽で対応していると考えてよいのか。
事務局	計画区域としているが、現在の供用区域を広げることは難しいと考えている。
委員 B	客観的に白馬村を見たときに、白馬村は手強い地域なのか。例えば、条例で行政指導が示されていることについて、法的な拘束力があるとみるのか、ないとみるのか、どのような村民気質であるのか興味がある。マナー条例は 5 万円の罰金が

	あるが、それ以外には罰金が規定されていない条例もある。 景観計画の規定ギリギリの建物を建設することも可能と考える。容積率、建ぺい率、後退距離等について、基準ギリギリに建物が建設された場合の地獄絵図を作成し、検討する必要があるのではないか。 その地獄絵図をスタートラインとして検討を始めることも必要ではないかと考える。 「これまでこうであった」から「これからもこうである」という、慣性の法則に基づくという思い込みは通用しないのではないか。
委員 A	地獄絵図を書いてみてはいかがかという意見である。 代表的な路線をいくつか選び、現状と規制の上限で建物が建設された場合を作図することとしてはいかがか。
事務局	道路後退 5m、建物高さ 23m の箱型の建物を、道路沿いに連担させる絵を作図すると理解してよいか。
委員 A	そのとおりである。
事務局	過去の白馬村の事例として、海外資本の開発者が条例の根拠法令を聞いてくる事例があった。
委員 B	それについては、憲法第 94 条を根拠に条例を制定しているとしてよい。 白馬村のマナー条例は、罰金 5 万円と定めている。その根拠は憲法第 94 条としてよい。今後検討する土地利用規制についても同様でよい。 現在の村の開発条例や指導要綱も同様と考えてよい。今後は、これらをどのように変えていくか検討することが重要と考える。
事務局	委員 B のおっしゃる地獄絵図の作成については、検討させていただく。
委員 C	観光経営ビジョンに示されている「国際的通用する質の高い観光地を目指す」ということと、現在議題となっている、建物の大きさなどのハードの規制ということ以上に、「質」をどのようにコントロールするのかという考え方も重要である。 そうしないと、現在計画されているショッピングセンターなど、東京周辺にあるような建物ができていくことが良いのか疑問である。観光地の「質」を担保する仕組みも必要と考える。 現在の開発指導要綱やガイドラインは「質」のコントロールについて、どの程度定めているのか。チェックする体制はあるのか。
事務局	「質」のコントロールについては、白馬村景観計画で、規模、色彩、開発指導要綱で駐車場の附置台数、数値基準はないが緑化について記載がある。9 月の条例改正では、地区から要望が多く上がっているため、村民も「質」について考えていると思われる。村民は「質」の悪いものは望んでいない。
委員 C	開発の「質」について確認し、意見を取りまとめできる組織体制が必要ではないか。今回の制度設計とは別に検討する必要があると考える。
委員 A	「質」の概念について、ある程度カテゴライズする必要があると考える。法令で扱うことのできる「質」については、限界があるとも考える。法令で扱うことのできる内容とするためには、カテゴライズが必要である。 委員 C にカテゴライズについてお願いしたい。
委員 C	承知した。

委員 A	ホテルの 1 室が小さく、駐車場が無いような開発については、法令で対応できそうである。それに対して、扱う物品についてはかなり難しいと考える。
委員 C	入居するテナント等の種類について、規制は難しいと考える。
委員 A	カテゴライズできれば、法令で対応できる者とそうでないものの分類がしやすくなると考える。
委員 C	林地について、開発されてしまう可能性が高いとの説明であったが、林地の所有者について把握しているのか。
事務局	現時点で整理はしていない。課税台帳を整理すれば把握することは可能である。 基本的には、民間の所有と認識している。 役場内部では、所有者の特定は可能である。
委員 C	先ほどの説明で、開発の可能性が高い土地については、本業務と直接係わりがないとしても、村は所有者について把握しておく必要があると考える。
委員 C	下水道の処理について、年末年始に一時的に許容量を超えるという話があったが、その際、何が起きていたのか。また、なぜ起こったのか。
事務局	状況として、OD 槽という処理槽が 3 系統あり、現在 1 系統故障で稼働していない。残りの 2 系統が稼働していた。この 2 系統での処理がギリギリになってしまったようである。 1 系統は予備であり、3 系統同時に稼働することは無かったようである。
委員 C	年末年始に能力を超えた際に、どのようなことが起こったのか。未処理水が放流されるなどが有ったのか。
事務局	一時的に貯留することもできるので、それで対応したようである。
委員 C	溜めておけるのであればよいが、もっと、切実な事態が発生した可能性はあるのか。緊急放流の実施などの可能性があるのか。
事務局	2 系統でギリギリ処理できたと聞いている。
委員 C	今後、新たな開発が行われると、処理しきれない事態が発生する可能性もあると考える。そのようなときにどのような事態になるのか検討する必要がある。
委員 A	下水道の担当部署で検討中なのか。今後、エリアを拡大していく際にも流入量の増大について考えているのか。
事務局	都市計画決定されている下水道区域以外からも追加で受け入れを行うか、担当部署で、今後の対応について検討していると認識している。 故障していた槽についても修繕が完了しており 3 槽が稼働可能となっているが、今後についても故障等を含め検討する必要があると認識している。
委員 A	浄化槽の設置については補助金を交付しているのか。
事務局	村でも、下水道区域以外では補助金を交付している。
委員 A	下水道区域であっても補助金を交付し浄化槽を設置すれば、流入量を調整することが可能であると考え。庁内で検討しているということなので承知した。
委員 D	開発の抑制について、村民が住むところがないということが理由だと認識している。先ほど説明のあった 1K で 25 万円は問題である。核家族化が進み、結婚後に住むところがなく村外に人口が流出してしまうことについても、住宅施策の面からも、対応を検討する必要があると考えるがいかがか。
事務局	住宅対策も必要と認識している。村では、定住促進住宅を建設する取り組みをし

	ている。 また、事業所を作る際に、1～2年遅れて集合住宅を作る事例が確認されている。近年、集合住宅の建設が多く確認されている。
委員 C	それは、社員寮として作っているのか。
事務局	そのとおりである。1K、2DK などの間取りの集合住宅となっている。
委員 D	事業所の従業員用の共同住宅がどこにあるのかが不明である。集合住宅はあるのだが、事業所の従業員用となっている場合もあると思われる。集合住宅がどこにあるのか、住宅事情がこの資料では見えない。特に外国人従業員を住ませる集合住宅の資料を示してほしい。
委員 D	浸水想定時間については資料に示されているが、浸水継続時間についての資料が示されていない。長時間浸水が継続するようであれば、居住に適さないなどの判断ができる。公表されている資料があれば示していただきたい。
事務局	浸水継続時間については、公表されている河川とそうでない河川があるので、確認させていただく。
委員 D	立地適正化計画の防災指針に示されているのではないかと。
事務局	白馬村の立地適正化計画は、防災指針に関する手引きの改正前であったため、防災指針は策定していない。
事務局	共同住宅については、⑧建物用途別現況図を作成する際に、併せて示させていただく。
委員 D	農振農用地について、点在しまとまりのある農地が少なくなっているため、転用がしやすくなっている。
事務局	農振農用地について、総合見直しを検討している。 見直しでは、荒廃農地を減らすことを主眼としているため、荒廃しているところは転用していただくことが良いのではないかと考えているようである。この考え方は、開発を抑制しようという考え方には反していると考ええる。そのため、開発規制だから農振除外を認めないという方向ではない。
委員 D	参考資料の 21 ページを見ると、開発しやすいと思われる場所が各所になるので、検討が必要である。
委員 A	着色がなく建物が建っていない土地が、開発の可能性のある土地である。
委員 C	白馬村の土地利用の現状の 2 ページに示されている写真は、どこから撮影されたものか。
事務局	〇〇付近から撮影されたものであり、今回の対象区域外からの眺望である。
委員 A	民泊について、別のデータがあるのか。
事務局	民泊法（住宅宿泊事業法）に基づく民泊は、村内には 1 件もない。
委員 B	民泊は、住専 4 地域にできることとなっている。 村内の小規模な宿泊施設は、旅館業法に基づく施設か、ウィークリーマンション方式かになると考える。
事務局	ウィークリーマンション形式がグレーゾーンといわれており、届け出の無い宿泊施設はこの形式と推察される。
委員 A	別荘に定住しており、民泊のように貸している人がいるということか。
事務局	そこまでは、確認できていない。

委員 A	村内の別荘地は、今回示されている 2 箇所しかないのか。
事務局	別荘地として開発された箇所は、〇〇の右岸、今回示した別荘地の南側に〇〇別荘地がある。
委員 A	〇〇地区に別荘はないのか。
事務局	別荘はあるかもしれないが、別荘地として開発されていない。把握は難しい。
委員 A	別荘地に住民票登録をして居住していないケースも考えられるのか。
事務局	そのようなケースもあるかもしれないが、住民サービスを受けるためには、住民登録が必要であるため、住民票があるということは、定住していると考えられる。
委員 A	別荘がどこになるのかわかる資料は作成可能か。
事務局	検討させていただく。
委員 A	対象地区のルールを検討する際、「何のためのルールか」という柱を検討しり必要がある。 例えば、森の保全など、森の環境を守るためのルールなのか、景観の視点場なども柱になる。
事務局	長野県では眺望点を設定している。本来の目的は、太陽光発電施設を抑制するための取り組みである。
委員 D	景観計画の考え方でよいのではないのか。
委員 A	景観計画で視点場を設定しているのか。
事務局	視点場は設定していない。
委員 A	視点場がないと、検討の手掛かりがなく議論が難しい。
委員 C	沿道景観軸を設定しているので、道路沿いからの眺望を重視していると考ええる。
委員 A	主要な道路を視点場としてしていると仮定して検討を進めることが良い。景観については、的を絞った議論が必要である。
委員 A	迷惑防止については、公共施設とのバランスが崩れるからあなた（事業者）に何か取り組んでいただく、雪についても、あなた（事業者）のせいで周辺が迷惑しているなどを告知するなど、迷惑防止的なリクエストを作るのが良いと考える。他にも論点はあると考える。論点を整理し共有してほしい。
委員 A	今回の対象地区は、赤い線で囲った範囲と考えるが、〇〇地区など、住民協定のある地区が含まれていないのは何故か。
事務局	基本的には行政区単位で検討範囲を決めている。今後会議の中で区域を広げる必要があれば、検討する。
委員 A	目的と現状の関係から、ここは含めた方が良く考える。 当面、今回の 4 地区とし、その後検討区域を広げていくという考え方もある。
事務局	後ほどアンケート調査の説明の際に説明しようと思っていたが、アンケート調査の対象を全村とし、今回の 4 地区での制度設計の必要性を導こうと考えていた。アンケートの状況では、区域を広げることも検討したい。
事務局	発注の関係で、4 地区での検討としてスタートしている。
委員 A	〇〇地区は検討の対象に含めた方が良く考える。
事務局	区域を拡大することを検討する。
委員 B	白馬村では、自治基本条例を今年度内に制定することとしているようである。 白馬村に自治の文化がどの程度根付いているのか知らないが、住民は、このよう

	な取り組みを行うとして、どのように汗をかくつもりがあるのか。住民がこういうことをしたい、こういう風になりたいから、協力をしてくれとなったとき、一方的に利用者に責任を押し付けるのではなく、住民側もこういったことに取り組むので、観光客などの利用者も協力していこうというスタンスがあるのか。 1泊100万円のホテルの横に住宅があった。高級ホテルの横に一般住宅があるということが土地利用として奇異に感じる。そのような状況を白馬村として許してきた結果だと考える。住民は、これを受け入れ、「そんなもんだから」とするのか、50年100年先を見越したときに、棲み分けが必要なのか、制度設計する際に知りたい事項である。今の住民がどのような「汗」をかくつもりがあるのかという視点も必要である。
事務局	各地区によって状況が異なるので、確認しながら進めていきたい。
委員 B	旅館業法については、長野県が旅館業法施行条例で白馬村を特別地区としてルールを作ることは考えられないと思う。 ただし、村の条例については自分たちで作ることができる。
事務局	住民がどのように「汗」をかくつもりがあるのかを含めて、後ほど説明するアンケートで把握したいと考える。 これから住民がどのように取り組んでいくのかを含めアンケートの中でも把握したい。
委員 A	〇〇株式会社が定めている自主規制について、具体的にわかるような資料を示していただきたい。 景観法に基づく住民協定についても具体的な内容を示してほしい。
事務局	景観計画の概要版及び規制内容の一覧表を提供する。
委員 A	全体として基本的な制限があり、それを下敷きとして新たな制限を検討するための資料としたいので、提供をお願いします。 今後、検討の進み具合によって、追加で資料をお願いしますが、対応してほしい。
事務局	承知した。
委員 A	この場では、規制の話しかできないが、景観についても地域別にモデル的な景観の誘導も検討する必要がある。本会議では難しいが、庁内で検討することは可能か。
事務局	庁内でも、考え方に相違がある。
委員 A	エリア別にこういうテイストの建物が良いというような参考例を示したうえで、どこまで制度設計で制限できるのかを検討することも必要と考える。 可能であれば、エリア別の望ましい景観について検討していただきたい。
委員 C	色のイメージについて、黒っぽい建物が好ましくないとの話を聞いているが、それに含め、建物の形態などを示せばよいのではないか。
委員 A	景観法では、とんでもないものを制限するための条例であり、良いものを作りといった視点がない。
事務局	庁内で検討させていただく。
事務局	資料7については、ここまで説明した現況を取りまとめた資料である。ご確認いただきたい。

(3) 住民・事業者への意向調査について・・・・・・・・・・ 資料 8、9、10

事務局	アンケート調査について、資料 8，9，10 の説明。 お持ち帰りいただき、ご意見を頂戴したい。 追加の資料作成等については、メールにてお知らせいただきたい。
-----	--

7. その他

事務局	土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議からの提言について、11 月頃に地方公共団体向けの説明会が開催される予定のようなので、お知らせする。
副村長	謝辞。

8. 閉会