

建築ガイドライン配慮事項チェックリスト【景観】

事業の名称

NISEKO SOGA PROJECT

事業の場所

ニセコ町 曽我397

記入者欄

会社名 合同会社OU-A一級建築士事務所

担当者 林

連絡先

対象地区

川 北 地区

景観方針別配慮項目数

	配慮項目数	該当項目数
方針1：四季折々に変化する豊かな自然を守る	7	7
方針2：美しい山々に囲まれた眺望を活かす	10	10
方針3：豊かな自然環境のもと営まれる農林業を活かす	21	21
方針4：周囲の街並みや自然と調和した美しい沿道景観をつくる	24	24
方針5：一人ひとりが景観を守り育てる	10	10

分野別配慮項目数

	配慮項目数	該当項目数
a 景観資源を活かす	5	5
b 周辺との関係性	4	4
c 配置計画（外構）	10	10
d 建築物・工作物	14	14
e 広告物	0	3
f 景観づくり活動	5	5

○：配慮有 -：非該当

配慮事項		景観方針					配慮有無	配慮した点
		1	2	3	4	5		
a 景観資源を活かす	①主要道路や眺望が開けた場所からの眺めを遮らない配置とします。							
	羊蹄山やニセコ連峰、昆布岳への眺望を大切にし、特に、主要な道路やふるさと眺望点、眺望が開けた場所からの眺めを遮らない配置とします。		●				○	敷地は旗竿敷地となっております。建物は主要道路から奥まったところに配置し、主要道路・眺望点、開けた場所から眺めを遮らない配置としています。
	太陽光発電設備・風力発電設備等の工作物については、主要な道路などからの眺望への影響を与える場合は、極力設置しません。		●				○	太陽光・風力発電等の工作物は設置予定がありません。
	②現存する象徴的な建築物・樹木等を保全・活用します。							
	曽我神社など現存する建築物等に配慮した計画とします。				●		○	曽我神社は敷地から離れた場所にあり。敷地内現存樹木をできるだけ保全し緑の繋がりを確保する計画とします。
	現存する樹木等の自然はみだりに伐採せず、できる限り保全します。また周辺との調和など、その活用を図ります。	●		●			○	敷地内現存樹木をできるだけ保全し緑の繋がりを確保する計画とします。
	③原地形を生かします。							
	土地の区画形質を変更するとき又は建築物その他工作物を新築、改築、増築、若しくは移転するときにあつては、それぞれの行為の態様に応じ、原地形を極力生かした工法を採用するよう努めてください。	●		●		●	○	現地形は緩やかな勾配があり、敷地内に3mほどの高低差が存在しています。建物を敷地の高低差にすり合わせできるだけ、現地形を生かした計画としています。
独自提案								

○：配慮有 -：非該当

配慮事項		景観方針					配慮 有無	配慮した点
		1	2	3	4	5		
b 周 辺 と の 関 係 性	①後背の山並みの稜線やみどりの連続性を保ちます。							
	主要な道路や眺望が開けた場所から後背の山並みの稜線やみどりの連続性を分断しない高さ・規模とします。		●				○	建物・敷地は主要道路から奥まった場所に計画しており、3階建ての15m高さ制限を守った計画としています。既存の樹木を保全し、周辺との緑の連続性を構成した計画としています。
	②街並みや、農地・森林との調和と連続性に配慮します。							
	周辺の道路（道道岩内洞爺線、道道蘭越ニセコ倶知安線、町道1号線等）から見た際に、農地や森林の連続性が保たれるよう、建築物等の位置・高さ・規模に配慮します。			●	●		○	建物・敷地は主要道路から奥まった場所に計画しており、3階建ての15m高さ制限を守った計画としています。既存の樹木を保全し、周辺との緑の連続性を構成した計画としています。
	フットパスコース沿いの自然景観や沿道景観を維持・保全し、視界が開けた場所からの眺望景観に配慮します。	●	●		●		○	建物・敷地は主要道路から奥まった場所に計画しており、3階建ての15m高さ制限を守った計画としています。既存の樹木を保全し、周辺との緑の連続性を構成した計画としています。
③農村風景にふさわしいゆとりを確保・維持した居住環境とします。								
	一定規模を超える新たな宅地開発などについては、優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針を参考とします。			●	●	●	○	基本方針を考慮して建物を計画しています。具体的には3階建て、調和した色彩の外壁（但し建物高さ15m程度、片流れ＋陸屋根となる予定）
独自提案								
c 配 置 計 画 （ 外 構 ）	①周辺との連続性や一体感に配慮した配置とします。							
	周囲との連続性や調和を意識し、建物は道路・隣地から適宜後退します。			●	●		○	基本方針である、道路5m、隣地3mの後退を守った建物配置計画としています。
	隣地や周辺建築物の配置に配慮し、互いの眺望景観や借景を尊重するとともに、開口部が向かい合う場合等は植樹や修景などを図ります。			●	●		○	建物は羊蹄山に向かって開口部を設けており、隣地のレストランは建物を外れるように配置しています。
	敷地内に複数の棟を配置する場合は、隣棟間隔を確保するとともに、周辺との調和に配慮した配置計画とします。			●	●		○	1棟の建物を計画しています。
	太陽光発電設備・風力発電設備等の工作物については、主要な道路などからの眺望や周辺に配慮した配置とします。			●	●		○	工作物としては、設備機器（受水槽等）を建物とは別に配置予定。敷地奥まった場所に配置し、目隠し壁等を設置する予定です。

○：配慮有 -：非該当

配慮事項		景観方針					配慮 有無	配慮した点
		1	2	3	4	5		
C 配置 計画 （外 構）	②敷地内は積極的に緑化します。							
	敷地内は植樹をするなど、積極的な緑化に努めます。					●	○	既存の樹木を保全する予定です。
	主要な道路に面する敷地部分や眺望が開けた場所からの眺め、周囲との連続性や一体感に配慮した植栽を行います。 ※植栽する際は、参考にある「ニセコ町の木本（木）」と周囲の樹種を踏まえて選定してください。		●	●	●		○	既存の樹木を保全しつつ、新たに植樹する樹種はニセコ町の木を参考に選定する予定です。
	③周囲との連続性や一体感に配慮した駐車場配置とします。							
	駐車場や駐車スペースは、周囲との連続性や一体感に配慮した配置に努めます。			●	●		○	駐車場は建物内部に設けて周辺に配慮した計画としています。
	主要な道路に面する部分は修景し、駐車場内は適宜緑化するなど、周囲へ配慮します。			●	●		○	駐車場は建物内部に設けて周辺に配慮した計画としています。
	④アプローチや駐車場等は、除雪範囲や堆雪スペースを想定した空間を確保します。※「Ⅲ．雪処理」も合わせて確認してください。							
	敷地内の除雪範囲を想定した上で、堆雪スペースとなる空間を敷地内に確保します。				●	●	○	敷地内の除雪範囲、堆雪スペース、屋根雪の処理等検討し、スペースを確保する予定です。
	積雪期以外は、緑化等の修景による周囲との連続性や一体感に配慮します。				●	●	○	既存の樹木を保全し、周辺との緑の連続性を構成した計画としています。
	独自提案							
①周辺の景観と調和した規模・高さ・密度とします。								
	周辺の森林や河畔林、農地等と調和した高さや建築ボリュームとなるよう、分棟や分節、見え掛かり上のボリューム感、高さを抑える等配慮します。			●	●		○	建物は羊蹄山に向かって配置しています。また建物を雁行配置し分節化し、ボリューム感、高さを抑える計画としています。
	擁壁・柵や塀等は、必要最低限の長さや高さとし、周囲への圧迫感を軽減するとともに、周辺景観を阻害しないように配慮します。			●	●		○	擁壁・柵等は必要最小限の高さ・配置とする予定です。

○：配慮有 -：非該当

配慮事項		景観方針					配慮 有無	配慮した点
		1	2	3	4	5		
d 建築物・ 工作物	②周辺の景観と調和した形態や意匠、材料、色彩とします。							
	山裾の建築物等は後背の自然に溶け込むような一体感のある外観・色彩に配慮します。		●				○	建物外壁には自然素材（木・石・コンクリート）を使い、自然に溶け込むような一体感のある外観としています。
	周辺の森林や農地等と調和し、建築物全体がまとまりのある屋根・壁面の意匠となるよう配慮します。			●	●		○	建物外壁には自然素材（木・石・コンクリート）を使い、自然に溶け込むような一体感のある外観としています。
	主要な材料は、周辺の自然・景観との調和に配慮します。			●	●		○	建物外壁には自然素材（木・石・コンクリート）を使い、自然に溶け込むような一体感のある外観としています。
	太陽光パネルは、反射光が周囲に影響を及ぼすことがないよう配慮します。			●	●		○	太陽光パネルは設置する予定が無いです。
	建築物等の外壁・屋根の色彩は、周辺の自然・色彩との調和に配慮するとともに、原色や高彩度はアクセント程度に留めます。			●	●		○	建物外壁には自然素材（木・石・コンクリート）を使い、自然に溶け込むような一体感のある外観としています。
	③周囲に配慮した屋外照明とします。							
	屋外照明は、光害に配慮し、必要な場所のみ最小限の明るさで照射するよう配慮します。	●					○	屋外照明は通路にボード照明程度とし、必要最小限にする予定です。
	大きなガラス面からの高輝度の照明光の拡散を避けます。	●					○	大きなガラス面の輝度は今後考慮して選定する予定です。
	出来るかぎり色温度の低い照明を使用します。				●		○	照明計画としては、色温度を低くし適切な内部空間、外部からの見え方を考慮した計画とします。
d 建築物・ 工作物	④建築物等の付帯設備・物置・バックヤード・ごみステーション等は、道路や眺望が開けた場所からの眺めに配慮します。							
	建築物等の付帯設備・物置・バックヤード等は、主要な道路や眺望が開けた場所からの眺めに配慮し、道路等から見えにくい位置にするか、植栽等による修景、周囲に馴染む色彩や材質にする等工夫します。		●	●	●		○	工作物としては、設備機器（受水槽等）を建物とは別に配置予定。敷地奥まった場所に配置し、目隠し壁等を設置する予定です。
	擁壁・柵や塀等は、緑化したり、目立たない色彩や材質にする等、周辺との調和を図り、道路へ眺望が開けた場所からの景観を阻害しないよう配慮します。		●	●	●		○	擁壁・柵等は必要最小限の高さ・配置とする予定です。
	⑤電柱・電線類は眺望に配慮します。							
	主要な道路に面する敷地部分や眺望が開けた場所からの眺め、周囲との連続性や一体感に配慮した電線類の埋設や地上機器の修景に努めます。		●	●	●		○	引き込み柱の位置・素材等できるだけ目立たない素材・配置とします。
	電柱等は周囲との連続性や一体感に配慮した色彩とし、主要な道路や眺望が開けた場所からの眺望できる場所への設置を避けます。		●	●	●		○	引き込み柱の位置・素材等できるだけ目立たない素材・配置とします。
	⑥店舗等は沿道の賑わい創出を図るデザイン等とします。							
	(該当なし)							
	独自提案							

○：配慮有　－：非該当

配慮事項		景観方針					配慮 有無	配慮した点
		1	2	3	4	5		
e 広告物	① 広告物・装飾・サイン等は建築物のデザインや周囲との連続性・一体感に配慮したデザインとします。							
	敷地内ののぼり等を含む広告物、のれん等の装飾、サイン等は、周囲との連続性や一体感に配慮した色彩・デザインとします。			●	●		－	
	主要な道路や眺望が開けた場所からの眺めに配慮します。		●	●	●		－	
	華美な色彩や動光する照明は使用しません。		●	●	●		－	
f 景観づくり活動	独自提案							
	① 建築物等や外構等の美観維持に向けた適切な維持管理を継続的に行います。							
	良好な景観が保たれるよう、建築物等の外観・屋根は適切に修繕・清掃等を行います。					●	○	竣工後が管理会社と契約し、建物と敷地の保全・修繕・清掃等を行う予定です。
	敷地内の植栽等は適切に維持管理をするとともに、外構は適切に草刈り・除草等を行います。					●	○	竣工後が管理会社と契約し、建物と敷地の保全・修繕・清掃等を行う予定です。
	② 地域住民と連携した景観づくりを進めます。							
	地域住民と連携した景観づくり活動に取り組みます。	●				●	○	開発申請を通して、地域住民と連携した建物計画を進めていきます。
f 景観づくり活動	工事中は、周辺の自然環境・水源・生態系や地域住民に配慮した工事を実施するとともに、景観に配慮したフェンス等の設置、道路清掃等、周囲への景観に配慮します。	●				●	○	事業者・設計者・施工者一体となって、景観と周辺に配慮した工事を行います。
	③ ニセコ町の自然を活かした景観づくりを進めます。							
	主要な道路や眺望が開けた場所からの眺望できる場所に、土石、資材等の堆積は避けま		●	●		●	○	事業者・設計者・施工者一体となって、景観と周辺に配慮した工事を行います。
f 景観づくり活動	独自提案							

※行間は適宜調整して構いません。

建築ガイドライン配慮事項チェックリスト【雪処理】

事業の名称 NISEKO SOGA PROJECT

事業の場所 ニセコ町 曽我397番

○：配慮有

配慮事項		配慮有無	配慮した点
a 建 物 ・ 工 作 物 の 配 置	①沿道景観に配慮するとともに、道路から入口（玄関）までのアプローチ（除雪範囲）に配慮します。		
	道路から入口（玄関）までが除雪範囲となりますが、周辺環境や沿道景観との調和を図るとともに、道路除雪による置き雪なども考慮し、道路から入口（玄関）までの距離を検討します。	○	道路から玄関まで十分な距離を確保し、アプローチ庇を設置することで除雪負担を軽減します。
	入口（玄関）までのアプローチに雁木や、玄関アプローチを兼ねたカーポート等を設置することにより雪処理が低減する場合は、周辺景観へ配慮します。		
	②隣地からの後退距離は落雪を考慮します。		
	隣地からの後退距離は、屋根や工作物からの落雪距離に配慮します。	○	屋根材に滑りにくい材料を採用し落雪距離計算を行ったうえで適切な離隔距離を確保します。
	隣地距離が近い場合は、隣地に落雪しないよう屋根形状等を工夫します。		
	隣地への落雪を防止する落雪防止柵を設置することは景観上好ましくありませんが、やむを得ず設置する場合は、周囲の景観と馴染むよう色彩や植栽等による修景に努めてください。		
	③建築物等の付帯設備等は屋根からの落雪箇所を踏まえて設置します。		
	灯油タンク等建築物の付帯設備・物置等は、屋根からの落雪箇所に設置すると作業時に落雪する危険があるとともに、付帯設備等が破損する恐れもあることから、落雪する可能性がある場所には設置しないようにします。	○	落雪箇所を避け、適切な個所に設置します。
	④堆雪スペースを確保します。		
落雪屋根 の場合、軒下には堆雪スペースを確保します。	○	建物妻側に堆雪スペースを確保します。	
駐車スペースやアプローチ等敷地内で除雪した雪を堆雪するスペースを確保します。			
新規開発事業において、やむを得ず、別敷地に雪捨て場を確保する場合は、周囲の自然環境に配慮し、現存する自然度の高い植生や貴重な単独樹木、河畔林等をできる限り維持・保全するとともに、主要な展望地や道路、視界が開けた場所からの眺望景観、周辺の道路からの沿道景観を守ります。	-	敷地内で雪捨て場を確保します。	
⑤吹き溜まりに配慮します。			
吹き溜まりは、風の弱まる部位で形成されやすいので、冬季間の風向きを踏まえた建物配置・平面計画を検討します。	○	冬季卓越風向（北西～西）を考慮し、風下側となりやすい建物東・南面の入隅部や軒下に除雪作業が必要な設備・駐車スペース・アプローチが集中しないよう平面計画を検討します。また、隣棟や工作物との間隔にも留意し、吹き溜まりが形成されにくい配置計画とします。	
⑥維持管理費や環境負荷がかからないように検討します。			
排雪を頻繁に行う計画やロードヒーティングの設置等は、電気代やメンテナンス等の維持管理費がかかるほか、CO2の排出量に繋がるため、計画段階から適切な雪処理を念頭においた計画とします。	○	除雪業者と契約を行い対応する計画とします。	

○：配慮有

配慮事項		配慮有無	配慮した点
b 屋根	①建物配置に合わせた屋根形状を検討します。		
	隣地や接道に落雪しない屋根形状を検討します。	○	勾配屋根部については滑りにくい材料を採用し、落雪計算を行ったうえで十分な離隔距離を確保します。 屋根上にアクセス出来る動線を確保し除雪作業が可能な計画とします。
	落雪屋根とする場合は、雪が自然落下するよう適切な屋根勾配とします。		
	屋根上の突起物や複雑な屋根形状によって落雪の妨げにならないよう屋根形状に配慮します。		
	非滑雪勾配屋根の場合、長期間、屋根上に雪を載せたままにしておくと、氷柱や巻きだれが発生する可能性があります。		
	②無落雪屋根は雪庇に配慮します。		
	雪庇は、無落雪屋根の風下側で発生しやすいので、冬季間の風向きを踏まえて風下側に駐車スペースやアプローチがある場合は対策を検討します。	○	無落雪屋根部は風下側への雪庇発生を想定し、当該箇所に駐車スペース、アプローチをい配置しない計画とします。
c 維持管理	③維持管理費がかからないように検討します。		
	雪止め金具やルーフヒーターの設置は、電気代やメンテナンス等の維持管理費がかかるほか、化石燃料を活用したものは環境負荷がかかるため、計画段階から雪処理を念頭においた計画とします。	○	ルーフヒーターの設置は行わず、落雪処理による自然排雪計画とします。
	雪止め金具やルーフヒーターを設置する場合は、設置状況などにより氷柱や雨漏りの原因となることがあるので、適切な設置方法を検討します。	○	ルーフヒーターの設置は行わず、落雪処理による自然排雪計画とします。
	④雪下ろし等の安全対策への配慮を検討します。		
	大雪時や雪庇の処理のため、屋根に登る場合もありますので、雪下ろし等の安全対策への配慮を検討します。	○	屋根点検、雪下ろし用の安全带取付アンカーを設置し、作業時の安全を確保します。
c 維持管理	①冬場の維持管理に特に配慮します。		
	宿泊を目的とする戸建て集合住宅地や別荘地などについては、計画時点から除雪体制などの除雪計画を検討します。	○	除雪業者との年間契約を締結し、登記の定期的な除雪、屋根監理を行う計画とします。
	冬場に利用しない別荘や空き建物についても、除雪や雪下ろしを行うなど適切な維持管理を行います。	○	管理会社との年間契約を締結し、建物不在時においても適切な維持管理を実施します。

※行間は適宜調整して構いません。