# 二セコ町建築ガイドライン策定事前調査

## 調査報告書

2022年(令和4年)3月 ニセコ町

### 目 次

I.	調査の概要	1
	1 調査の目的	
	2 調査の内容	
II.		
	1 土地利用及び建築規制等の整理	3
	2 ニセコ町の不動産市場を取り巻く現状と課題	19
,	3 これまでの土地利用・建築の状況	24
4	4 現地調査による土地利用・建築の状況	35
ĺ	5 近隣及び先進事例の比較	55
(	6 課題の整理	67
III.	建築ガイドライン策定の方向性検討	69
	1 ニセコ町において必要と考えられるガイドラインの方向性検討	
,	2 ガイドライン策定に向けて	74
資	料	75
	「(仮称) ニセコ町建築ガイドライン  策定に向けた意見募集結果	75

### I. 調査の概要

### 1 調査の目的

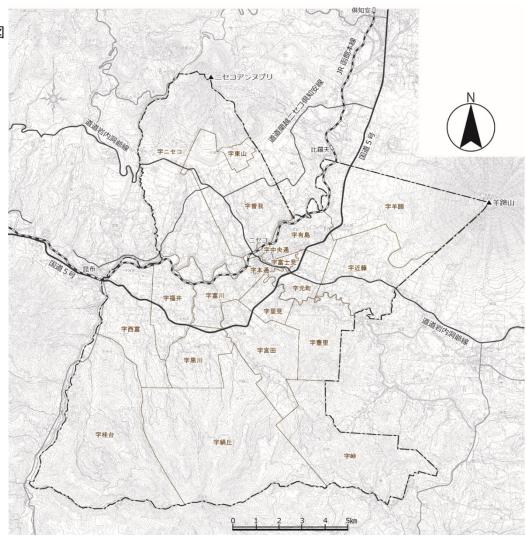
ニセコ町は、自然環境や生活環境、農村景観など貴重な地域資源を将来にわたって維持していくために、まちづくりの憲法である「ニセコ町まちづくり基本条例」に基づき、さまざまなルールを定めている。

2004(平成 16)年度に施行した「ニセコ町景観条例」では、一定規模を超える建築や土地の形質変更については、地域住民と対話すること、町と事前協議することを定めている。また2009(平成 21)年 3 月にはニセコアンヌプリ・モイワ山山麓エリアに「準都市計画区域」の指定を受け、同年 7 月からは「景観地区」及び「特定用途制限地域」を施行し、建築物の高さや色などの規制を定めている。

しかし現状では、これらの規制等だけでは、複雑化する開発事業への対応が難しくなってきている。

本調査は、こうした現在の建築基準法や景観条例などを補う地域ごとの特徴にあったガイドラインを策定するための事前調査を行うことを目的とする。

図 I-1 二セコ町全図



### 2 調査の内容

本調査では、これまでのニセコ町内における不動産の動向や実態を把握するための基礎調査 及び現地調査、他自治体における建築規制等を把握するための事例調査を行い、これらの調査 結果を踏まえて、ガイドラインの策定に向けた検討を行う。

### 表 I-1 調査項目と目的

項目	目的
基礎調査	ニセコ町における土地利用・建築規制に係る法的規制の状況、統計情報等を活用した
	町内の不動産市場を取り巻く状況や土地利用・建築推移等を把握・検証
現地調査	上記調査結果を踏まえた土地利用・建築の実態を把握・検証
事例調査	他自治体における土地利用・建築規制状況を比較・検証

### II. 土地利用・開発事業の現状と課題

### 1 土地利用及び建築規制等の整理

### (1) 主な土地利用規制等

町内における主な土地利用・開発行為規制は、国土利用計画法とこれに基づく土地利用に関する個別規制法として都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法及び自然公園法、農地に関する農地法、景観法、町独自の景観条例によって対応している。

また、ニセコ町では、2004(平成 16)年度に「ニセコ町景観条例」を施行、また 2009(平成 21)年 3 月にニセコアンヌプリ・モイワ山山麓エリアに「準都市計画区域」の指定を受けている。

主な概要については、下表のとおりとなる。

表 II-1 主な土地利用・開発行為規制等の概要

	適用区域	町内における規制の対象	許認可者(申請種別)
国土利用計画法	ニセコ町全域	10,000 ㎡以上の土地売買	知事(届出)
都市計画法	準都市計画区域	3,000 ㎡以上の開発行為	知事 (許可)
	上記以外のニセコ町全域	10,000 ㎡以上の開発行為	
農業振興地域の整備に	農用地区域	農業以外の土地利用	知事 (同意)
関する法律		(農用地区域からの除外)	
		開発行為	知事(許可)*1
農地法	農地	農地転用: 4ha 以下	農業委員会 (許可)
		農地転用: 4ha 超	知事(許可)
森林法	地域森林計画対象民有林	1ha 以上の開発行為	知事(許可)
		1ha 未満の立木の伐採	町長(届出)
	保安林	立木の伐採、	知事(許可)
		土地の形質変更等	
自然公園法	国立公園内 特別保護地区、	木竹の伐採、	大臣 (許可)
	特別地域	土地の形状変更等	
	国定公園内 特別地域	木竹の伐採、	知事(許可)
		土地の形状変更等	
	国定公園内 普通地域※2	土地の形状変更	知事(届出)
景観法	景観地区(準都市計画区域)	3,000 ㎡以上の開発行為	町長(許可)
ニセコ町景観条例	景観地区(準都市計画区域)	3,000 ㎡超の土地開発事業	町長(協議)
	上記以外のニセコ町全域	5,000 ㎡超の土地開発事業	

<sup>※1</sup> 町へ権限移譲

<sup>※2</sup> 全て準都市計画区域と重複

主な土地利用・開発行為規制のうち、許可や協議が必要な区域は下表のとおりである。 農用地区域、保安林、国立公園内の特別保護地区及び国立公園又は国定公園内の特別地域については、面積要件無く大臣又は知事許可が必要となっている。

準都市計画区域内については、3,000 ㎡以上の開発行為について知事許可及び町長許可が必要であるとともに、3,000 ㎡超については景観条例に基づく町長との事前協議が必要となる。

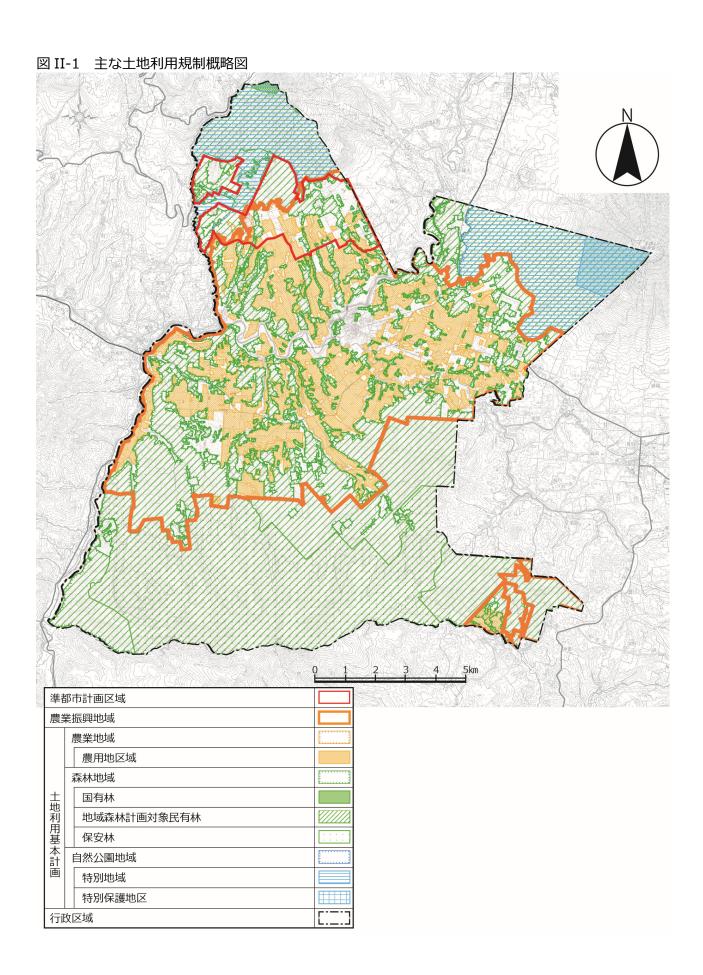
それ以外の区域については、10,000 m以上の開発行為については知事許可を要するものの、10,000 m未満の開発行為では許可不要となっている。ただし、5,000 m超については景観条例に基づく町長との事前協議が必要となる。

具体的には、以下の区域が該当する。

- ・農用地区域外の農業振興地域(農振白地)
- ・地域森林計画対象民有林(立木の伐採については町長への届出が必要)

表 II-2 開発行為等面積別土地利用規制

	面積要件無し	3,000 m	5,000 m	10,000 m <sup>2</sup> (1ha)	4ha 超
準都市計画区域		開発行為【知事評	F可】【町長許可	]	
		土地開発事業【田	丁長協議】(3,00	0 ㎡超)	
上記以外の			土地開発事業【四	丁長協議】(5,00	0 ㎡超)
ニセコ町全域				開発行為【知事語	午可】
農用地区域	開発行為【知事評	于可】			
農地	農地転用【農業委	長員会許可】 農地転用【知事許可】			
地域森林計画				開発行為【知事語	ਮ <b>ਗ</b> ੀ
対象民有林				用光1] 荷【刈事計	† PJ 1
保安林	立木の伐採、土地	也の形質変更等【矢	『事許可】		
国立公園内					
特別保護地区、	木竹の伐採、土地の形状変更等【大臣許可】				
特別地域					
国定公園内	木竹の伐採、土地の形状変更等【知事許可】				
特別地域	小门が払休、工具	50川が1人を史寺は	╜ <del>╛</del> ╅╜╢		



### (2) 主な建築規制

町内における主な建築規制は、建築基準法による確認申請をはじめ、都市計画法、自然公園 法、景観法、町独自の景観条例によって対応している。

ニセコ町市街地内は、建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号区域及び第 22 条区域に定められており、新築及び 10 ㎡超の増築・改築・移転について、確認申請が必要となっている。

準都市計画区域内は、特定用途制限地域として建築物等の規制があるとともに、景観地区と して、建物の形態意匠・高さの最高限度等が定められている。

国立公園内の特別保護地区及び国立公園又は国定公園内の特別地域についても、建築面積、 高さ、後退距離等の行為規制が定められている。

上記以外の区域については、高さ 10m 超の建築物・工作物など景観条例で定められた建築物・工作物に対して町長との事前協議が必要となり、条例施行規則に基づく審査基準で審査をしているが、具体的な規制は無い。

主な概要については、下表のとおりとなる。

表 II-3 主な建築規制の概要

	適用区域	町内における規制の 対象	建築規制の概要	許認可者 (申請種別)
都市計画法	特定用途制限地域 (準都市計画区域)	特定用途の建築物・ 工作物 <sup>※1</sup>	建築物等の規制	_
自然公園法	国立公園内 特別保護地区、 特別地域	建築物・工作物の新築、 改築、増築	行為規制(建築面積、高さ、 後退距離、隣地距離等) <sup>※2</sup> ※特別保護地区は原則不可	大臣(許可)
	国定公園内 特別地域	建築物・工作物の新築、改築、増築	建築基準等(建ぺい率、後退 距離、屋根形状、色彩等)*2	知事(許可)
		公園事業(ホテル等)		知事 (許認可)
	国定公園内 普通地域 (準都市計画 区域と重複)	基準超の建築物・ 工作物の新築、改築、 増築	行為規制	知事(届出)
建築基準法	法第6条第1項第4号区域 及び第22条区域(市街地)	建築物・工作物の新築、 10 ㎡超の増築、改築、 移転		建築主事 (確認)
	準都市計画区域 (景観地区)	建築物・工作物の新築、 10 ㎡超の増築、改築、 移転	建ぺい率、容積率、接道義務、 高さの最高限度、壁面の位 置、敷地面積の最低限度 <sup>*3</sup>	
	上記以外のニセコ町全域	法第6条第1項第1~ 3号の建築物*4・工作物		加击 (尺山)
		上記以外の建築物の 建築や解体		知事(届出)
景観法	景観地区 (準都市計画区域)	新築、10 ㎡超の増築、 改築、移転	形態意匠、高さの最高限度、 壁面の位置、敷地面積の最低 限度 <sup>※3</sup>	町長 (認定)
一九二町早知	ニセコ町全域	条件に該当する工作物 <sup>※5</sup> 高さ 10m 超の建築物・	色彩、高さ、設置位置制限 条例施行規則に基づく審査基	町長(協議)
- ビコ町京観 条例	ビコツ 土 桜	工作物等※6	条例配1 税則に参り番目参 準 <sup>※7</sup>	叫文(励硪)

### ※1 特定用途制限地域内での制限建築物等

- 1.マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの
- 2.キャバレー、ダンスホールその他これらに類するもの(ただし、宿泊施設に附属する施設は除く。)
- 3.個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
- 4.カラオケボックスその他これに類するもの(ただし、宿泊施設に附属する施設は除く。)
- 5.危険物の貯蔵又は処理の用に供するもの
- 6.原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの
- 7. 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場(ただし、せっけん、手すき紙、ガラス、瓦等の製造などは除く。)
- 8. 危険性や環境を著しく悪化させるおそれがある工場
- 9.産業廃棄物処理施設
- 10.ガソリンスタンド及び自動車液化石油ガススタンドの給油所
- 11.倉庫業を営む倉庫
- 12.ゴルフ練習場
- 13.クラッシャープラント、コンクリートプラント、アスファルトプラントその他これらに類するもの
- 14.観覧車、コースター、ウォーターシュートその他これらに類する遊戯施設(ただし、屋内施設は除く。)

### ※2 自然公園法の概要

### ○建築物の主な許可基準

地種区分	目的・用途	敷地面積	建ペい率 <sup>※2</sup> 建築面積	· 容積率 <sup>※3</sup>	高さ <sup>※4</sup>	後退2 主要道路	巨離 <sup>※5</sup> 敷地界	土地勾配
特別保護 地区	(原則新築不可) 既存の建築物の規模	(原則新築不可) 既存の建築物の規模を超えない改築、建替え又は学術研究その他公益上必要なものに限り可。						
第1種 特別地域	(原則新築不可) 既存の建築物の規模	を超えない改	築、建替え又	ては学術研究	その他公益_	上必要なもの	に限り可。	
第2種 特別地域	農林漁業、公園事業従 事者等の住宅	_	_	_	13m 以下	_	_	_
	農林漁業に必要な建物	_	_	_	_	_	_	_
	分譲ホテル、集合別荘、 集合住宅、保養所	1,000 ㎡ 以上	20%以下 2,000 ㎡ 以下	40%以下	10m 又は 13m 以下	20m 以上	5m 以上	30%以下
		500 ㎡ 未満	10%以下	20%以下	10m 以下	_	_	_
	旧分譲地(1975.3.31	1,000 ㎡ 未満	15%以下	30%以下	10m 以下			_
	以前)内の建物	1,000 ㎡ 以上	20%以下 2,000 ㎡ 以下	40%以下	10m 以下			_
		500 ㎡ 未満	10%以下	20%以下	13m 以下	20m 以上	5m 以上	30%以下
	その他の建築物	1,000 ㎡ 未満	15%以下	30%以下	13m 以下	20m 以上	5m 以上	30%以下
		1,000 ㎡ 以上	20%以下 2,000 ㎡ 以下	40%以下	13m 以下	20m 以上	5m 以上	30%以下
第3種 特別地域	農林漁業、公園事業従 事者等の住宅	_	_	_	13m 以下	_	_	_
	農林漁業に必要な建物						_	
	分譲ホテル、集合別荘、集合住宅、保養所	1,000 ㎡ 以上	20%以下 2,000 ㎡ 以下	60%以下	10m 又は 13m 以下	20m 以上	5m 以上	30%以下
	旧分譲地(1975.3.31 以前)内の建物	1,000 ㎡ 以上	20%以下 2,000 ㎡ 以下	60%以下	10m 以下	_	_	_
	その他の建築物	_	20%以下	60%以下	13m以下	20m 以上	5m 以上	30%以下

- ※1 自然公園法及び北海道立自然公園条例の許可基準でいう「敷地面積」には、保存緑地の面積を除きます。
- ※2「建ペい率」の算定根拠となる「建築面積」は、付帯工作物(建築設備等建物付属の構造物)を含む建築物の地上部分の水平投影面積であり、建築基準法の算定方法とは異なります。
- ※3「容積率」の算定は、建築基準法の定めによります。
- ※4「高さ」の算定は、避雷針及び煙突(寒冷地における暖房用等必要最小限のものに限る。)を除いた建築物の地上部分の最高部(屋上の建築設備(避雷針及び煙突を除く。)を含む)と最低部の高さの差であり、建築基準法の算定方法とは異なります。
- ※5「後退距離」の算定は、建物の地上部分の水平投影面積の対象となる水平投影外周線までの距離であり、「道路からの後退距離」は、道路の路肩から測定します。
- ※6「土地勾配」は、建築物の地下部を含めた当該建築物の水平投影外周線で囲まれる現況の土地の高低差で算定します。
- ※7 自然公園では、地域の景観を維持するために周辺の自然景観や町並景観に配慮する必要があり、建築物の色彩や屋根の形状などが各公園毎に「管理指針」で定められています。目立たないデザインや色彩、勾配屋根等のシンプルな意匠が基本です。なお、風致景観への配慮から外壁面についてはステンレスやガラスなど光を反射する素材の使用を避けるとともに、窓ガラスは建築物全体の外壁面の 50%以下を目安とし、ミラーガラスや着色されたガラスまたは反射するガラスの使用は避けてください。また、屋根勾配は2寸勾配(10分の2。11.3°)~15寸勾配(10分の15、56.3°)、軒(傾斜部)の突き出しは外壁面より0.45m以上としてください。(陸屋根の場合のパラペットも同様。)
- ※8 建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するものをいい、当該建築物に付随する建築設備 (当該工作物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降 機若しくは避雷針をいう。)を含みます。なお、自然公園法及び北海道立自然公園条例では、自力で移動することが不能と 認められる廃車やトレーラハウス等を利用した物置、別荘等は建築物として取り扱われます。
- ※9 数値基準のない定性的な基準については、個々の事案毎に現地の状況において判断のうえ、必要な指導を行います。

出典:自然公園法及び北海道立自然公園条例に基づく許認可申請の手引き(北海道 2015(平成 27)年2月改訂版

### ○国定公園管理指針(ニセコ積丹小樽海岸国定公園)の許可、届出等取扱方針の概要

	行為の	の種類	概 要
特別地域	工作物:	屋根の形状	原則として勾配屋根。やむを得ず陸屋根の場合、原則として傾斜
	建築物		パラペット(傾斜の付いた庇)
		屋根の色彩	原則としてこげ茶色、赤錆色、暗緑色、群青色
		外壁の色彩	原則としてクリーム色、グレー色、白色、茶色系統及び自然材料
			の色彩
		デザイン等	極力単純な形態とし、周辺の自然環境と調和のとれたもの
		修景緑化	できる限り植栽を行う
普通地域	工作物:		周辺地域の風景に与える影響が予測されるため、原則として建築
	建築物		物の高さは、周辺の樹木の高さ等を考慮して、最高 15m とする

出典:自然公園法及び北海道立自然公園条例に基づく許認可申請の手引き(北海道 2015(平成27)年2月改訂版

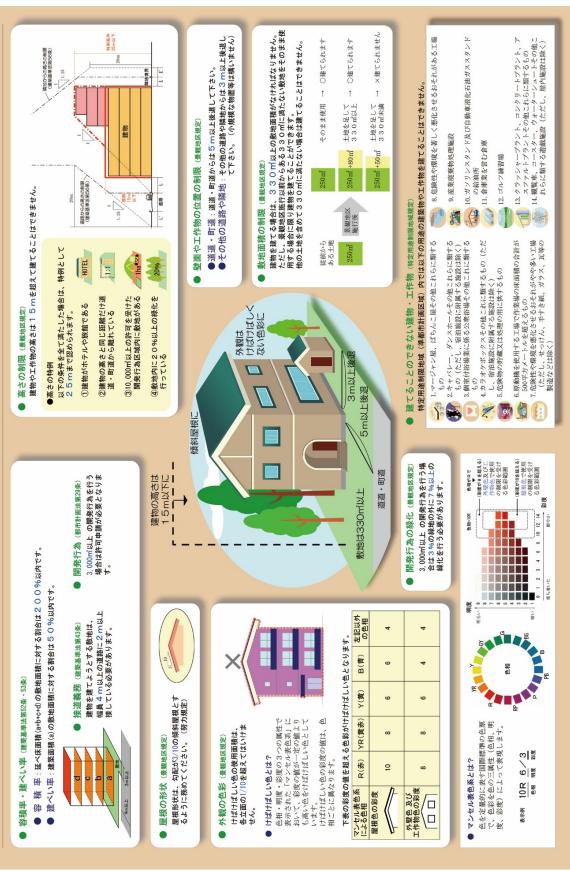
### ○国定公園管理指針(ニセコ積丹小樽海岸国定公園)の公園事業取扱方針の概要

事業の種類	地 区	概 要
宿舎(旅館業法の許可を必要とする施設で、 不特定多数の公園利用者の宿泊の用に供	全地区	デザイン、色彩等は許可取扱と同様。収容 カに見合った駐車スペースを確保する
するもの。別荘、分譲ホテル、保養所、社員 寮、下宿を除く。)	ニセコアンヌプリ 南麓	高さ 本屋 15m 以内、塔屋 18m 以内

出典:自然公園法及び北海道立自然公園条例に基づく許認可申請の手引き(北海道 2015(平成27)年2月改訂版

# ※3 準都市計画内の建築規制

# 内で建物などを建てるときは以下のルールが適用されます。 準都市計画区域(景観地区・特定用途制限地域)



### ※4 建築基準法第6条第1項第1~3号建築物

第1号	建築(新築・	用途に供する部分の床面積の	下記の用途に供する特殊建築物
	増築・改築、	合計が 200 ㎡を超えるもの	•劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場
	移転)大規		・病院、診療所(患者の収容施設があるものに限
	模の修繕、大		る)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児
	規模の模様		童福祉施設等
	替、特殊建		・学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリン
	築物への用		グ場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習
	途変更		場
			・百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナ
			イトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、
			待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗
			(床面積が 10 ㎡以内のものを除く。)
			・倉庫
			・自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレ
			ビスタジオ
第2号		・3以上の階数を有すもの	木造の建築物
		・延面積が 500 ㎡を超えるもの	
		・高さが 13mもしくは軒の高さが	
		9mを超えるもの	
第3号		・2 以上の階数を有すもの	木造以外の建築物
		・延面積が 200 ㎡を超えるもの	

### ※5 条件に該当する工作物 (景観地区内)

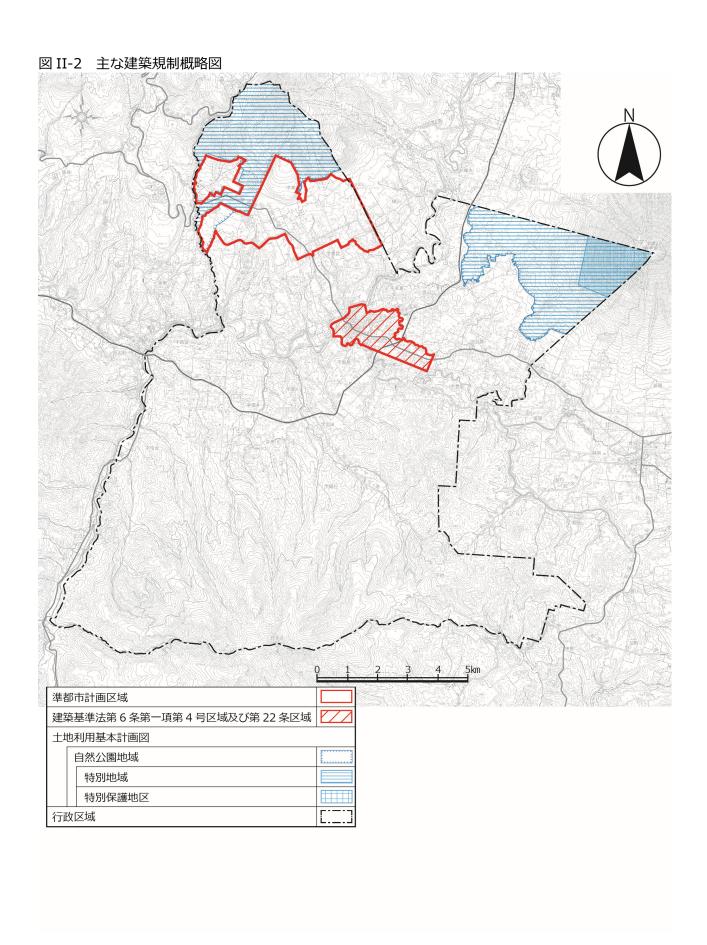
種別	高さ	
煙突(支わく・支線含み、ストーブの煙突を除く)	H>6m	
RC 柱、鉄柱、木柱、その他類似のもの	H>15m	
(旗ざお、架空電線路用、保安通信設備用を除く)		
広告塔、広告板、装飾塔、記念塔、その他類似のもの	H>4m	
高架水槽、サイロ、物見塔、その他類似のもの	H>8m	
擁壁	H>2m	

### ※6 高さ10m 超の建築物・工作物等(景観条例)

種類	基準
建築物の建設(新築・改築・増築・外観の模	高さ 10 メートルを越えるもの
様替え・色彩の変更・移転)	延べ面積が 1,000 ㎡を越えるもの(1,000 ㎡以下であって
※改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更・	も隣接して一団の建設を行い、その規模が合算して 1,000
移転にあっては、これら後の建築物の規模が	㎡を超えるものを含む。)
右記基準を超える場合に協議対象	※改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更にあっては、これ
	らに係る床面積の合計が10㎡以下のものを除く
工作物の建設(新築・改築・増設・外観の模	高さ 10 メートルを越えるもの
様替え・色彩の変更・移転)	門、堀、垣、さく、擁壁その他これらに類するもの、または太陽
※改築・増設・外観の模様替え・色彩の変更・	電池発電設備で、高さ 5mを超えるもの
移転にあっては、これら後の工作物の規模が	築造面積が 1,000 ㎡を越えるもの(1,000 ㎡以下であって
右記基準を超える場合に協議対象	も隣接して一団の築造を行い、その規模が合算して 1,000
	㎡を超えるものを含む。)
	※改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更にあっては、これ
	らに係る床面積の合計が10㎡以下のものを除く
環境及び景観に影響を及ぼすおそれがある工	産業廃棄物処理施設
場及び事業場(新設・改築・増設・移転)	砂利採取場
※用途の変更により右記の工場及び事業場に	岩石採取場
なる場合を含む。	コンクリートプラント、アスファルトプラント等危険物の貯蔵又は
	処理に供する工作物
	パチンコ店、ゲームセンター等の遊戯施設
	専ら異性を同伴する客の宿泊施設
	ゴルフ練習場
	ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドの給油所
	観覧車、コースター、ウォーターシュートその他これらに類する遊 戯施設
	その他町長が特に環境及び景観に影響があると認めるもの

### ※7 開発事業の審査基準 (景観条例施行規則第24条)

- (1) 自然景観に調和した樹木をみだりに伐採しないよう努められていること。
- (2) 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し、改築し、増築し、若しくは移転するときにあっては、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られていること。
- (3) 建築物その他工作物の位置、色彩、意匠及び形態が、周囲のまちなみ及び自然景観に調和するよう努められていること。ただし、条例第2条第12号に規定する景観地区における建築物は傾斜屋根とするよう努め、特に落雪等に配慮された形状であること。
- (4) 現存する自然度の高い植生や貴重な単独樹木等が、できる限り保存又は移植して活用するよう努められていること。
- (5) 住宅地の造成において、街路樹を設置しない道路を設置するときにあっては、当該道路に沿った宅地内に街路樹の代替となるような植樹に努められていること。
- (6) 開発事業により斜面や尾根等の稜線などの自然景観が乱されることのないよう努められていること。
- (7) 建築物その他工作物の色彩に、周囲の景観との調和を損なうけばけばしい色は使用せず、又色彩相互の調和及びバランスに配慮すること。
- (8) ふるさと眺望点等の主要な展望地からの眺望、又は重要景観等の景観資源に対する眺望を損なうことのないよう配慮すること。
- (9) 堆雪スペースの設置、敷地内の修景等、生活環境と景観との調和を図ること。



### (3)上位・関連計画における土地利用の方向

### a. ニセコビジョン/第5次ニセコ町総合計画(第2次見直し版)

|計画期間 | 2012 (平成 24) 年度~2023 (令和 5) 年度

### 策定趣旨

刻々と変化する社会情勢に対応しつつ、町民とともに歩み発展するまちづくりを進める ことが求められている。地についたまちづくりを着実に進めるため、ニセコ町のまちづく りの根幹となっているまちづくり基本条例に基づきながら、住民活動を評価基準とした検 証も行い、取り組みの「見える化」を推進していく。

### |計画目標| <基本理念>環境創造都市ニセコ

<将来像>1. 循環:ゆたかな自然環境を軸にエネルギーが循環するまち

2. 連携:自然環境と調和した経済社会を持つまち

3. 挑戦:まちの魅力を活かした新たな挑戦が、人と文化を育てるまち

4. 共助:みんなが学びあい、成長しながら、いきいきと暮らすまち

5. 安心:だれもが安心して暮らせるまち

### 関連政策 | 戦略ビジョンを実現するための政策項目(戦略推進プラン)

### 項目

### (1)土地利用

### 1-① 準都市計画等により良好な自然景観を守り育てる【重点】

準都市計画等に指定されているリゾート観光エリアについて、無秩序な開発を未然に 防止し、良好な自然環境や農村景観を守り、育んでいきます。なお、現在の指定エリア 以外で、大規模な土地取引や開発計画が予想される等、周囲の状況の変化によっては、 まち全体の景観に関する規制のあり方について調査・検討を行っていきます。

### 1-② 土地利用に関する全体構想を描く

自然や農地、林地、市街地等全町域の土地の利用について、環境や景観、産業の生産 性や生活のしやすさなど総合的な観点から、どのように配置し、利用するのが持続的な 観点で適正なのか等について、全体構想を描きます。

### ■関連する事業(戦略推進プラン)

- ・ ニセコ町全域のグランドデザイン策定
- 土地利用総合調整基本計画の策定に向けた検討

### (4) 生活基盤

### 4-③ 市街住宅地にも誇りに思える景観をつくる

住んでいる家のまわりが、生活環境や景観等の面から愛着と誇りを抱けるようなまち づくりを進めます。

### ■関連する事業(戦略推進プラン)

・市街地(住宅地)の景観調査による改善点等の検討

### 4-4 ニセコ町全域のグランドデザインを描く【重点】

ニセコ町全域の将来構想に向けたグランドデザインを描きます。グランドデザインを 描くにあたっては、既に進行中の道道ニセコ停車場線の歩道拡幅やニセコ中央倉庫群再 開発事業と整合性を図りながら進めます。

### ■関連する事業(戦略推進プラン)

- ・ ニセコ町全域のグランドデザイン策定
- ・ ニセコ中央倉庫群の活用による中央地区の活性化

### (6)農林業

### 6-3 農地を保全し美しい景観を守る

明治以降の開拓によって、ニセコ町の地形や自然条件の上につくられた美しい農村景

観を、町民の心の原風景として大切にするため、農地として維持します。

### (8) 観光

### 8-④ リゾート観光エリアと市街地商店街が連携するための構想を描く【重点】

ニセコ山系を主要なゾーンとするリゾート観光エリアとニセコ町の市街地商店街とは つながりが少なく、互いの潜在力を活かせていないのが実態です。この両地区を密接に 結びつけるためのグランドデザインを描き、実現の方策を探ります。

### ■関連する事業(戦略推進プラン)

- ・ 全町的な土地利用計画に基づくグランドデザインの一部としてのリゾート地と市街 地を結ぶ構想の策定
- ・ 地域特性の活用によるニセコリゾート各地区別の観光施設整備計画の策定

### 地区

### 4-1. 川北地区 (ニセコ、曽我)

### ビジョン ●将来の方向性:自然環境と産業(農業・観光)の調和を目指す

### ~地区別 構想

川北地区は、農業と観光が共存する地区です。産業を支えるためには自然環境を大切 に守り、農業と観光リゾートをともに発展させることが必要です。そこから新しいビジ ネスや生活スタイルをつくりだし、豊かになることを将来イメージとしています。

- ①農業においても、リゾート等多様なビジネスにおいても、自然環境を保全し持続的 に活用する地区
- ②農業経営の新たなチャレンジに取り組む意欲的な農業地区
- ③農業者、移住者、国内外からのリゾート関連産業ビジネス従事者、リゾート客等多 様な住民が地域づくり活動に取り組む地区

### 4-2. 有島地区(有島)

### ●将来の方向性:相互扶助のまちづくりの実践を進める

有島地区は、有島武郎の相互扶助の精神を根付かせた地区です。有島武郎の思想を現 代に伝える、歴史ある地区として、「相互扶助のまちづくり」を実践的に進めるモデル地 域となることを将来イメージとしています。

- ①農業の新たな経営手法により、有島地区の原風景である農村景観を守る地区
- ②有島武郎の芸術と有島農場の歴史文化を継承し、新たに創造しつづける地区
- ③農村景観と歴史的景観を包み込む、自然環境と自然生態系を守り育てる地区

### 4-3. 市街地区(市街地、中央、本通)

### ●将来の方向性:市街地としてふさわしい、機能あるまちづくりを進める

市街地区は、住宅や商店、公共施設が集中している地区です。町の中心部としての機 能を十分に果たし、町全体にとって利用しやすい公共的施設、町民やリゾート客等を対 象とした商店街として、賑わいのある中心市街地とすることが将来イメージです。

- ①駅前、綺羅街道、道道ニセコ停車場線それぞれの空間資源や個性的な施設群を互い に結び合わせて、中心市街地としての都市機能が一層充実する地区
- ②国内外からのリゾート客や関連産業と連携して、小規模でも付加価値の高い商業等 が集積する地区
- ③教育文化施設や商業施設等の利便性に富み、温かい人間関係に基づくコミュニティ が息づく快適な生活空間

### 4-4. 東部地区(近藤、元町)

### ●将来の方向性:農村コミュニティを発展させ、さらに絆を深める

東部地区は農村地域でありながら、近藤小学校や道の駅ビュープラザがあり、交流活 動が活発な地区です。核となる施設を中心として、地域内に居住する人たちの交流を通 して、絆を深めるとともに町の交流活動のモデルとなることを、将来のイメージとして います。

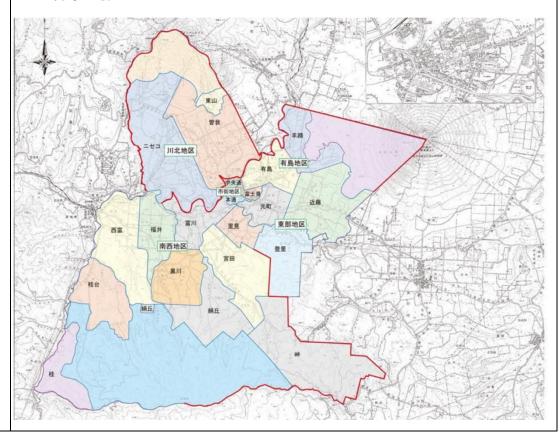
- ①羊蹄山麓の豊かな自然環境を生活圏とし、地域コミュニティを育む地区
- ②農業者の高齢化と後継者不足にあって、環境をブランドのキーワードとする新しい 農業経営のあり方を模索する地区
- ③近藤小学校を地域コミュニティの絆に、さまざまな交流活動や地域活動、文化活動が地区を元気にする地区

### 4-5. 南西地区(里見、宮田、福井、西富)

### ●将来の方向性:自然環境と調和した、農村コミュニティの里づくりを進める

南西地区は、農業が主体の自然豊かな、落ち着いた地区です。豊かな自然環境と風光明媚な農村景観の中で、地域にしっかり根付いたコミュニティを基礎に、力強い、持続力のある農業地域となることを将来イメージとしています。

- ①高齢化と後継者問題を課題の両輪として、農業地帯として持続できるあり方を探る 地区
- ②山や森等の自然環境は、環境をキーワードとするニセコ町の農業のブランド化にとって欠かせない条件であり、農業と一体的な保存のあり方を探る地区
- ③温かい人間関係に支えられたコミュニティが、地区住民の子育てや高齢者の生活を 見守る地区



### b. 第2次二セコ町環境基本計画

計画期間	2012(平成 24)年度~2023(令和 5 )年度
策定趣旨	下記のニセコ町環境基本条例の規定により定める。
	「第5条 環境基本計画の策定について
	①環境基本条例に基づく環境保全等に関する取組みを推進するため、環境基本計画
	を定めます。
	②環境基本計画は、次に掲げる事項について定めます。
	●環境保全等に関する目標
	●環境保全等に関する長期的な取組みの大綱
	●環境保全等に関する計画的かつ具体的な取組み事項
	●計画の進行管理に関する事項
	③環境基本計画の計画期間はおおむね 10 年間とします。
	④環境基本計画の策定は、ニセコ町まちづくり基本条例第 36 条にもとづく町民参加
	により行います。
	第6条 環境基本計画の管理について
	環境の実態及び環境保全等に関する取組みの実施状況を明らかにするため、環境基
	本計画の進行状況を年に1度取りまとめ、公表します。 」
計画目標	
	<環境プロジェクト>1 森と水の環境を守る取組み
	2 資源やエネルギーを大切に使う取組み
関連政策	4 — 1.水と森の環境を守る取組み
項目	2 水辺の環境、生態系の保護・保全
	(7)河川等の水辺環境やその流域全体の自然景観を保全する
	尻別川やその支流の流域には、地形や周辺の土地利用形態によって固有の景観が見ら
	れます。特に、地形や自然生態系によって形成された自然景観は自然環境の重要な要素 
	であることから、これを保全します。
	・水辺環境や流域全体について、景観条例に基づく景観保全に取組みます。(行政)
	- ・町内で保全すべきと思われる景観について、住民参加により選出し、保全に向けた
	取組について検討します。(住民、行政)

### c. 北海道景観計画(北海道)

※北海道景観計画では、景観行政団体市町村の区域を除く北海道全域を「北海道景観計画区域」に指定し、この区域内で、一定の規模を超える建築物の建築等、工作物の建設等、都市計画法に基づく開発行為を行う場合は、事前に知事への届出が必要としているが、ニセコ町においては、適用除外区域となっている。

策定趣旨	景観法第8条の規定に基づき、景観計画区域における良好な景観を形成するために
	必要な事項(北海道景観条例及び条例第7条の規定に基づく良好な景観の形成に関す
	る基本構想において定めるものを除く。)について定めるものとする。
景観計画区域	景観行政団体である市町村の区域を除く北海道の区域
良好な景観の	(1) 一体性と連続性のある広域景観づくり
形成に関する	(2)戦略的な活用を図るための景観資源の整備
方針	(3)協働による多様な景観づくり
	(4)景観の総合的な質を高めるための景観づくり

# 参考:景観形成の基準(広域景観形成推進地域)で示されている二セコ町の「地域の良好な景観資源」「主要な展望地」(出典:北海道)

※「主要な展望地」のうち、「4 ふるさと眺望点(東山)」「9 ふるさと眺望点(豊里)」は、ニセコ町景観条例により、「ふるさと眺望点」として町長が指定したもの。

	地域の良好な景観資源	主要な展望地						
	C-W - Z-W - C-W -		(左記の景観資源を眺望できるもの)					
No.	名称	No.	名称					
1	羊蹄山	1	道の駅ニセコビュープラザ					
		2	有島記念館					
		3	曽我森林公園					
		4	ふるさと眺望点(東山)					
		5	羊蹄山ビューポイント駐車場(宮田)					
		6	羊蹄山ビューポイント駐車場(黒川)					
		7	ニセコ大橋					
		8	ニセコアンヌプリ1000m大地展望					
2	ニセコ連山	1	道の駅ニセコビュープラザ					
		2	有島記念館					
		7	ニセコ大橋					
		9	ふるさと眺望点(豊里)					
3	<b>尻別川</b>	7	ニセコ大橋					
4	こセコ中央倉庫群	10	こセコ中央倉庫群					









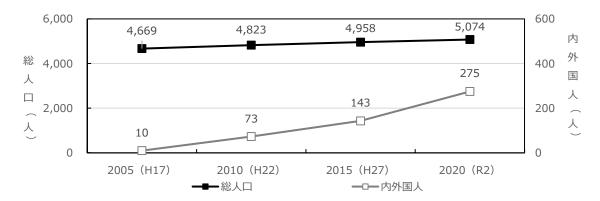
### 2 二セコ町の不動産市場を取り巻く現状と課題

### (1)人口

### a. ニセコ町の人口推移

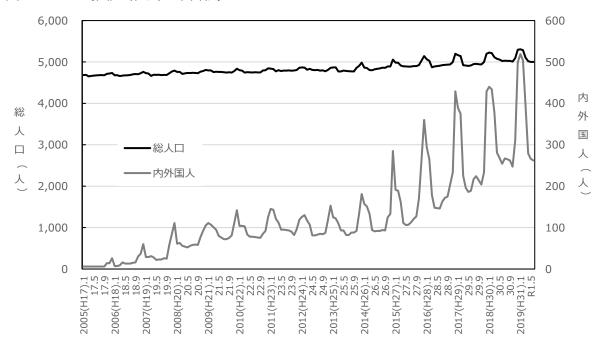
全国的に人口減少が進行している中において、ニセコ町では人口が増加している。 2020(令和 2)年国勢調査の総人口は、5,074人と10年前から251人の増加となっている。 また、外国人は202人増加しており、外国人の増加が人口増加の一つの要因となっている。 住民基本台帳による人口推移をみると、2010(平成22)年以降、外国人居住者の増加及び 季節による人口変動が見られる。

### 図 II-3 人口推移(国勢調査)



資料:各年国勢調査(総務省統計局)

### 図 II-4 人口推移(住民基本台帳)



資料:各年住民基本台帳(ニセコ町)

### b. 近隣町村の人口推移

羊蹄山麓町村の人口分布をみると、各市街地を除き、羊蹄山麓及び主要道路沿道に低密度に 分布しているが、ニセコ町から倶知安町までのニセコ連峰山麓においては、それらに比べ高密 度となっている。

10年間の人口増減をみると、市街地、羊蹄山麓及びニセコ連峰山麓を中心に人口が増加したポイントが多くなっている。

図 II-5 2015 (平成 27) 年国勢調査人口分布 (羊蹄山麓町村・500mメッシュ)

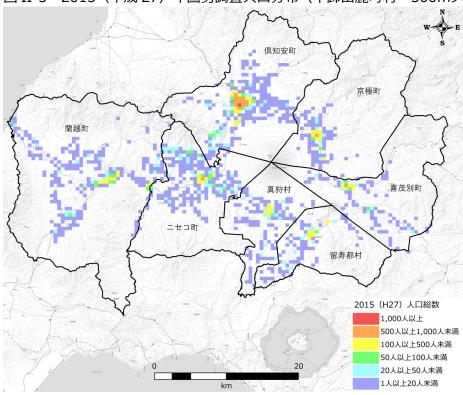
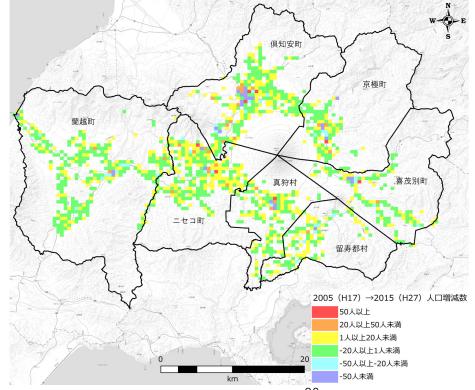


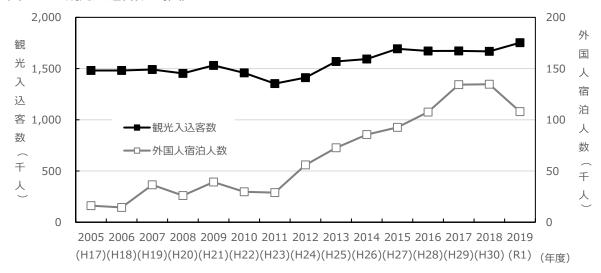
図 II-6 2005 (H17) →2015 (H27) 人口増減数分布 (羊蹄山麓町村・500mメッシュ)



### (2) 観光入込客数

観光入込客数の推移をみると、2011 (平成 23) 年度以降、観光入込客数、外国人宿泊人数がともに増加し、2019 (令和元) 年度は観光入込客数が175万人と2005 (平成17) 年度以降最多となっている。外国人宿泊人数においても、2016 (平成28) 年度以降10万人を超えている。

### 図 II-7 観光入込客数の推移



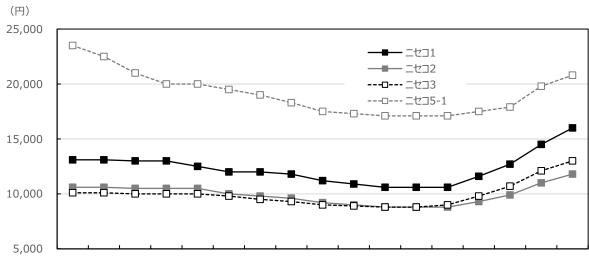
資料:北海道観光入込客数調査報告書

### (3)地価

### a. ニセコ町の地価推移

町内の地価推移をみると、2016(平成28)年を境に全ての地点で増加に転じている。 2020(令和2)年においては、字本通(ニセコ5-1)を除き、最高値となっている。特に、 字富士見(ニセコ1)は2016(平成28)年の10,600円/㎡から2020(令和2)年では16,000円/㎡と約1.5倍になっている。

### 図 II-8 町内の地価推移



2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 (H16)(H17)(H18)(H19)(H20)(H21)(H22)(H23)(H24)(H25)(H26)(H27)(H28)(H29)(H30) (R1) (R2)

(単位:円/㎡)

表 II-4 町内の地価推移

			基準地番号		
調査年	ニセコ 1	ニセコ 2	ニセコ 3	ニセコ 4	ニセコ 5-1
2004 (H16)	13,100	10,600	10,100	_	23,500
2005 (H17)	13,100	10,600	10,100	_	22,500
2006 (H18)	13,000	10,500	10,000	_	21,000
2007 (H19)	13,000	10,500	10,000	_	20,000
2008 (H20)	12,500	10,500	10,000	_	20,000
2009 (H21)	12,000	10,000	9,800	_	19,500
2010 (H22)	12,000	9,800	9,500	_	19,000
2011 (H23)	11,800	9,600	9,300	_	18,300
2012 (H24)	11,200	9,200	9,000	_	17,500
2013 (H25)	10,900	9,000	8,900	_	17,300
2014 (H26)	10,600	8,800	8,800	_	17,100
2015 (H27)	10,600	8,800	8,800	_	17,100
2016 (H28)	10,600	8,800	9,000	_	17,100
2017 (H29)	11,600	9,300	9,800	_	17,500
2018 (H30)	12,700	9,900	10,700	_	17,900
2019 (R1)	14,500	11,000	12,100	_	19,800
2020 (R2)	16,000	11,800	13,000	10,000	20,800
所在地	字富士見2番8外	字有島8番51	字富士見129番2	字中央通94番11	字本通83番1

資料:北海道地価調査

### b. 近隣町村の地価推移

羊蹄山麓町村の 2020 (令和 2) 年地価をみると、ニセコ町は倶知安町に次いで高い。ただし、倶知安町と比べると、1/4 程度にとどまっている。

10年間の増減率をみると、ニセコ町及び倶知安町のみ増加している。特に、倶知安町は2倍または4倍と増加が著しい。

図 II-9 2020 (令和 2) 年地価 (羊蹄山麓町村)

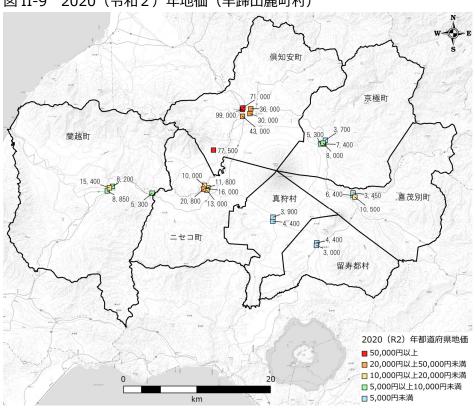


図 II-10 2010 (H22) →2020 (R2) 地価増減率 (羊蹄山麓町村) 倶知安町 京極町 67. 3% 69. 7% 蘭越町 71. 2% 133.3% 120.4% **□**69. 4% 68. 8% 109. 5% 喜茂別町 真狩村 136. 89 78. 0% 80. 0% ニセコ町 74. 6% 72. 3% 留寿都村 2010 (H22) →2020 (R2) 年都道府県地価増減率 ■ 200%以上 20 □ 100%以上200%未満 ■ 70%以上100%未満 □ 70%未満

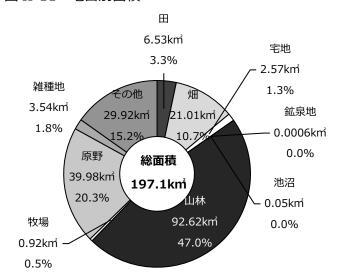
### 3 これまでの土地利用・建築の状況

### (1) 地目別土地利用

ニセコ町の総面積は 197.1 km で、山林が 全体の約 47% (92.6 km) を占めている。 以下、原野が約 20% (40.0 km)、畑が約 11% (21.0 km)、田が約 3% (6.5 km)で ある。

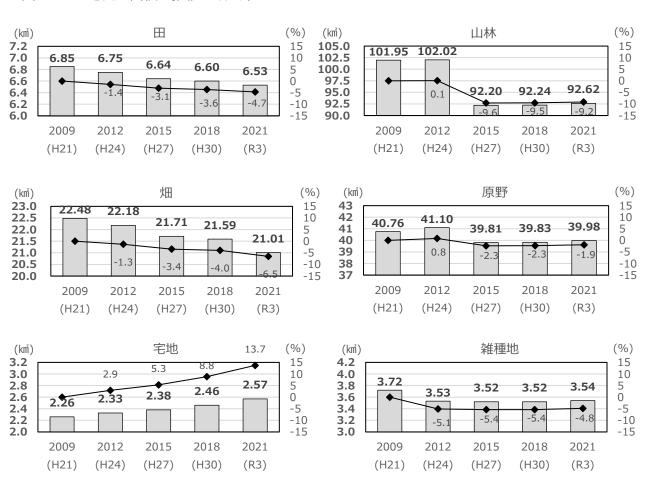
宅地はわずか 1.3% (2.6 km) である。 地目別の推移をみると、宅地が増加している一方で、田畑の農地が減少している。 また、山林、原野及び雑種地は近年横ばい となっている。

### 図 II-11 地目別面積



資料:2021 (R3) 年北海道統計書

### 図 II-12 地目別面積の推移と増減率



資料:各年北海道統計書

### (2)土地取引の状況

### a. 土地取引状況

国土利用計画法の届出対象となる 10,000 ㎡以上の土地取引状況は、2009 (平成 21) 年度から 2020 (令和 2) 年度までの合計で 66 件、約 1,025 万㎡ となっている。

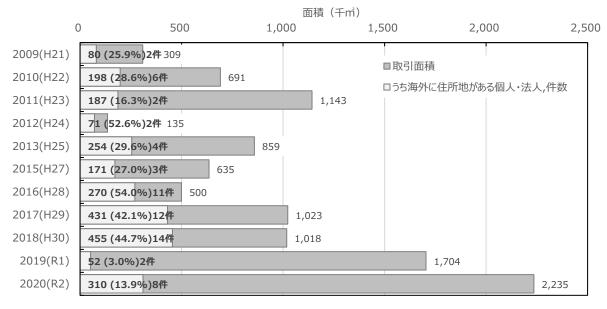
年度別の取引状況では、 2020 (令和 2) 年度が合計約 224 万㎡で最大であり、次いで 2019 (令和元) 年度が約170万㎡となっているなど、2017 (平成 29) 年度以降 100 万㎡以上の土地取引が行われている。

また、これらのうち、海外に住所地がある個人・ 法人は、2009(平成 21)年度から 2020(令和 2) 年度までの合計で約 248 万㎡であり、全体の約 24% となっている。年度別では、毎年度一定数の取引が みられ、2018(平成 30)年度が約 46 万㎡(年度全 体の約 48%)で最大となっている。

図 II-13 2009(H21)~2020(R2)年度までの 大規模土地取引面積(国土法による 10,000 ㎡以上の土地取引)



図 II-14 年度別大規模土地取引状況(国土法による 10,000 m以上の土地取引)



### b. 土地開発状況

景観条例の事前協議対象\*となる大規模な土地開発状況は、2009 (平成 21) 年度から 2020 (令和 2) 年度までで合計 30 件となっており、非住居系施設が 19 件で最多である。面積では、合計で約 125 万㎡であり、非住居系施設が約 110 万㎡で大半となっている。

年度別では、2019(令和元)年度が 11 件で最多であるが、例年 2 件前後で推移している。 面積では 2009(平成 21)年度が約 49 万㎡で最大となる。

字別では、字曽我が9件で最多であり、次いで字ニセコが6件となっている。面積では、字東山が約49万㎡で最大であり、字ニセコ、曽我、東山の3地区で面積全体の約81%(約101万㎡)を占める。

また、これらのうち、海外に住所地がある個人・法人は、2009(平成 21)年度から 2020 (令和2)年度までの合計で2件あり、いずれも非住居系施設となっている。

※準都市計画区域内:3,000 ㎡以上、それ以外:5,000 ㎡以上

図 II-15 年度別土地開発状況の推移(面積・件数)

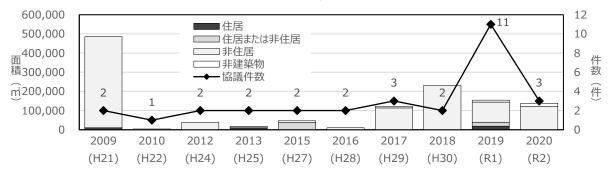


表 II-5 年度別土地開発状況の推移(面積・件数)

(単位	立:	件、	m)

		2009	2010	2012	2013	2015	2016	2017	2018	2019	2020	∆≣⊥
		(H21)	(H22)	(H24)	(H25)	(H27)	(H28)	(H29)	(H30)	(R1)	(R2)	合計
	協議件数	2	1	2	2	2	2	3	2	11	3	30
	うち海外※								1	1		2
	土地面積	485,564	4,104	38,207	17,961	46,341	10,340	122,065	231,988	154,276	137,969	1,248,815
	住居	9,986			9,897					18,751		38,634
	住居または 非住居				8,064	37,192				18,730		63,986
	非住居	475,578	4,104	38,207			10,340	113,961	231,988	106,889	120,469	1,101,536
	非建築物	·				9,148		8,104		9,907	17,500	44,660
`	火海はに付す	ビールムジャファ	伸ょい	⊢	•		•					

※海外に住所地がある個人・法人

表 II-6 字別土地開発状況(面積・件数)

(単位:件、m)

所在	住居	<b>=</b>	住居または	非住居	非住居	=	非建築	や物	合計		
7月1年	面積	件数	面積	件数	面積	件数 <sup>※</sup>	面積	件数	面積	件数※	
字富士見					7,321	1			7,321	1	
字元町					6,374	1	8,104	1	14,478	2	
字有島	19,474	2					9,148	1	28,622	3	
字羊蹄					113,148	1	9,907	1	123,056	2	
字近藤					9,174	1			9,174	1	
字里見	9,986	1			27,814	2			37,800	3	
字富川					19,715	1			19,715	1	
字ニセコ			45,256	2	273,275	3	17,500	1	336,031	6	
字曽我	9,174	1	18,730	1	155,293	7(1)			183,196	9(1)	
字東山					489,421	2(1)			489,421	2(1)	
合計	38,634	4	63,986	3	1,101,536	19(2)	44,660	4	1,248,815	30(2)	

※カッコ内は、海外に住所地がある個人・法人の内数

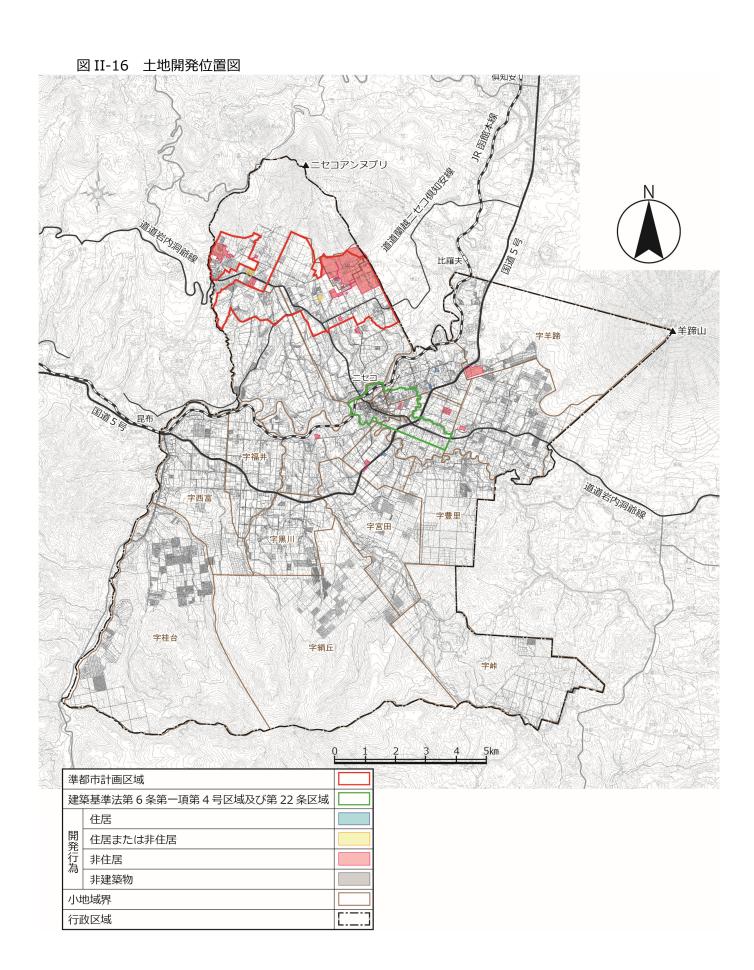
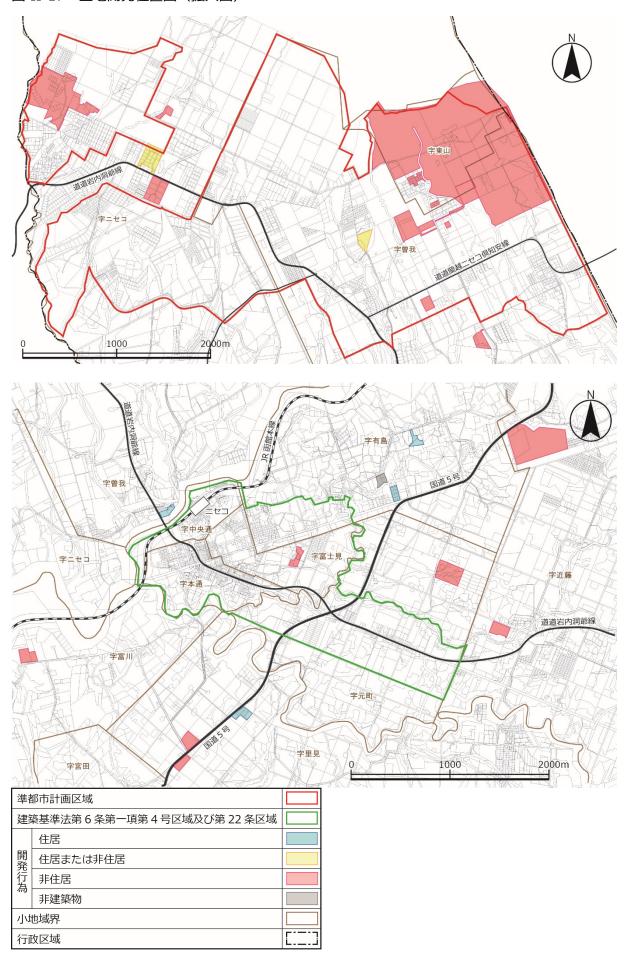


図 II-17 土地開発位置図(拡大図)



### (3)建築状況

2009 (平成 21) 年度から 2020 (令和 2) 年度までに 679 件\*が建築申請されている。

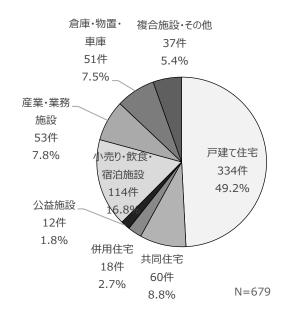
戸建て住宅(別荘含む)が334件(49.2%)で 最も多く、次いで、小売り・飲食・宿泊施設が 114件(16.8%)である。

年度別では、2018 (平成30) 年度が96件で最 も多く、50件前後で推移している。

字別では、住宅(戸建て・共同・併用住宅の合計)が市街地(字本通、富士見、中央通、元町の一部、有島の一部)で 98 件(住宅の 23.8%)、字曽我で 85 件(同 20.6%)、字ニセコで 60 件(同 14.6%)である一方で、字近藤も 52 件(同 12.6%)と多くなっている。

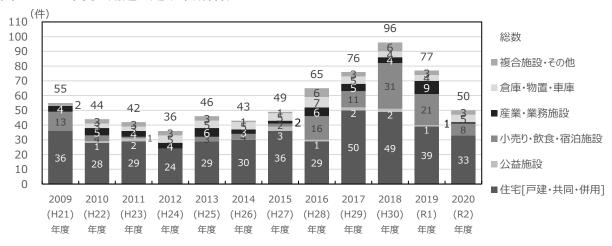
小売り・飲食・宿泊施設は、字ニセコ、曽我、 東山に集中している。

図 II-18 2009 (H21) ~2020 (R2) 年度 用途別建築件数



※建築工事届台帳、建築確認申請書台帳、指定確認検査機関に伴う建築台帳の総数

図 II-19 年度別用途別建築申請件数





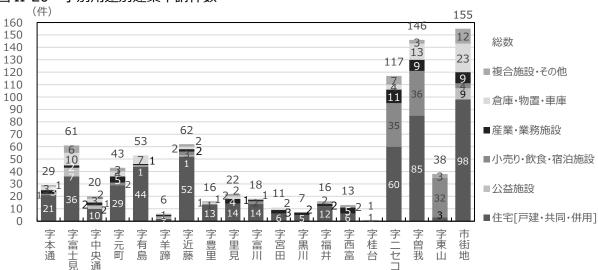


表 II-7 字別年度別建築申請件数

	12 11-7	· · ·	ט <del>ין ר</del> וינ.			PISTI	×^						г -					-		1	_
年度	用途区分	総計	字本通	字	字中次	字元町	字有島	字羊蹄	字近藤	字豊里	字里見	字富川	字宮田	字黒川	字福井	字西富	字桂台	字	字曽我	字東山	市街地
				富士見	中央通		_											ニセコ			
	戸建て住宅	36		6			3	1	7	1	2				4	1		4	7		9
2009	小売り・飲食・宿泊	13																7	5	1	
(H21)	産業・業務施設	4									1							2	1		
(1121)	複合施設・その他	2																	2		
	計	55	0	6	0	0	3	1	7	1	3	0	0	0	4	1	0	13	15	1	9
	戸建て住宅	26		2	1		3		4	1			1		2			6	6		6
	共同住宅	2					1												1		1
	公益施設	1					1														
2010	小売り・飲食・宿泊	4																1	3		
	産業・業務施設	5			1	1							1		1	1					2
()	倉庫·物置·車庫	3		1	_	_	1						_		_				1		1
	複合施設・その他	3		1							2										1
	接口ル設・その心計	44	0	4	2	1	6	0	4	- 1	2	0	2	0	3	- 1	0	7	11	0	11
			U			1		U	4	1				0	3	1	U	7	11	U	
	戸建て住宅	27		5			4		3	4	1	2		1				3	4		8
	共同住宅	1		1																	1
	併用住宅	1																	1		
2011	公益施設	2		2																	2
(H23)	小売り・飲食・宿泊	1																1			
(1123)	産業・業務施設	4												1		1		2			
	倉庫·物置·車庫	3		1			1												1		2
	複合施設・その他	3		1	1												1				2
L	計	42	0	10	1	0	5	0	3	4	1	2	0	2	0	1	1	6	6	0	15
	戸建て住宅	19	1	2			2		4		1	1	1		1			2	4		3
	共同住宅	4			1		2									1					3
	併用住宅	1		1									Ì	1				1			1
2012	産業・業務施設	4		<u> </u>		1						1		1				1			1
(H24)	倉庫·物置·車庫	5		2					1		1			<del>                                     </del>				1			2
1	複合施設・その他	3		2	<b> </b>	<b> </b>	<b> </b>	<del>                                     </del>	1		1			<del>                                     </del>	<del>                                     </del>		<b> </b>	1			2
1		36	- 1	7	1	1	1	0	5	0	2	2	- 1	- 1	1	- 1	0	5	4	0	12
<u> </u>	計		1		1	1	4	U		U	2	2	1	1	1	1	U		4	U	
	戸建て住宅	22	1	1	-	1	6	<b> </b>	4		1	1	1	2	-	1	<b> </b>	3			4
	共同住宅	2	1				1														1
	併用住宅	5		4		1															5
2013	小売り・飲食・宿泊	3							1										2		
(H25)	産業・業務施設	6	1			1	1						1			2					1
	倉庫·物置·車庫	5	1	1			3														4
	複合施設・その他	3	1	1						1											2
	計	46	5	7	0	3	11	0	5	1	1	1	2	2	0	3	0	3	2	0	17
	戸建て住宅	25	1	2			2		4	1		3		1				3	7	1	3
	共同住宅	2	1			1															2
	併用住宅	3	1			1	1														2
2014	小売り・飲食・宿泊	4				_	_											1	1	2	
	産業・業務施設	3														1		2			
(1120)	倉庫·物置·車庫	5				2							1			1		1	1		
													1					1	1		1
	複合施設・その他	1	-	-	_	1	_	_			•	-	-	-	_	-	_	-	0	2	
-	計	43	3	2	0	5	3	0	4	1	0	3	1	1	0	1	0	7	9	3	10
	戸建て住宅	25	1	1	1	3	5		2	2		1				1		4	4		6
	共同住宅	8		1	1	2	2												2		6
	併用住宅	3	2						1												2
2015	公益施設	3		1	2																3
(1127)	小売り・飲食・宿泊	2																1		1	
(1127)	産業・業務施設	2							1										1		
	倉庫·物置·車庫	5		2			1											2			3
1	複合施設・その他	1																1			
L	計	49	3	5	4	5	8	0	4	2	0	1	0	0	0	1	0	8	7	1	20
	戸建て住宅	21	1			1	1		4		2	2	1		3			3	3		2
1	共同住宅	8			3		1			2									2		4
	公益施設	1		1																	1
2016	小売り・飲食・宿泊	16										1						3	5	7	
	産業・業務施設	6				1							1					1	3		
`,	倉庫·物置·車庫	7	1	1	İ	i -	İ	l	1				أ ا				İ	Ė	4		2
1	複合施設・その他	6		<u> </u>					1						1			1	1	2	
	計	65	2	2	3	2	2	0	6	2	2	3	2	0	4	0	0	8		9	9
<b>—</b>	戸建て住宅	38			1	8	2	U	4	1	4	2		0	1	1	U	4		2	2
1	片建 (任七 共同住宅			<del>                                     </del>				<del>                                     </del>	4	1	4		<del>                                     </del>	$\vdash$	┢	1	<del>                                     </del>	_			5
1		9	2	<del>                                     </del>	1	3	1	<del>                                     </del>					<del>                                     </del>	<del>                                     </del>	<del>                                     </del>		<del>                                     </del>	1	1		5
1	併用住宅	3	-	<del></del>	<b> </b>	<b> </b>	<b> </b>	<del></del>		<b>—</b>			<del></del>	<del></del>	<del></del>		<b> </b>	1	2		$\vdash$
2017	公益施設	2						1	1												
(H29)	小売り・飲食・宿泊	11				2			1	1		1						3		2	2
	産業・業務施設	5	1															1	3		1
1	倉庫·物置·車庫	5		1	1	1													2		2
1	複合施設・その他	3			1	1												1			2
<u>L</u>	計	76	3	1	4	15	3	1	6	2	4	3	0	0	1	1	0	11	17	4	14
	戸建て住宅	36	1	3			1		5		1		2					15	8		5
1	共同住宅	12	1	1	1	3	2											2	2		3
	併用住宅	1																1			
1	公益施設	2		2	l	l	l										l				2
2018	小売り・飲食・宿泊	31	1	<del></del>	1													9	5	16	1
(H30)	産業・業務施設	4	1	1	<b> </b>						2				1					10	1
1		4	- 1		-	<del>                                     </del>	<del>                                     </del>	<del>                                     </del>					1	$\vdash$	┢		<del>                                     </del>	<del>                                     </del>			3
1	倉庫・物置・車庫		1	1	1	-	<b> </b>	<del>                                     </del>					1	<b>-</b>	<del>.</del>		<b> </b>	_			3
1	複合施設・その他	6		_					1		-			_	1			3		1	
	計	96	4	8	2	3	3	0	6	0	3	0	3	0	2	0	0	30	15	17	15

年度	用途区分	総計	字本通	字 富士見	字 中央通	字元町	字有島	字羊蹄	字近藤	字豊里	字里見	字富川	字宮田	字黒川	字福井	字西富	字桂台	字 ニセコ	字曽我	字東山	市街地
	戸建て住宅	32	2	2		1	4		4		1	1		1				1	15		5
	共同住宅	6	1	3															2		4
	併用住宅	1	1																		1
2019	公益施設	1		1																	1
(R1)	小売り・飲食・宿泊	21			1				1									5	12	2	1
(1(1)	産業·業務施設	9	1	1	1			1	1		1							2	1		3
	倉庫·物置·車庫	4					1				1								2		
	複合施設・その他	3				1										2					1
	計	77	5	7	2	2	5	1	6	0	3	1	0	1	0	2	0	8	32	2	16
	戸建て住宅	27	3	1		1		1	6	1		1			1	1		6	5		4
	共同住宅	6				3					1							1	1		
2020	小売り・飲食・宿泊	8						1										4	2	1	
(R2)	産業・業務施設	1				1															
()	倉庫·物置·車庫	5			1	1				1									2		2
	複合施設・その他	3		1				1				1									1
	計	50	3	2	1	6	0	3	6	2	1	2	0	0	1	1	0	11	10	1	7
	戸建て住宅	334	11	25	3	15	33	2	51	11	13	14	6		12	5	0	54	71	3	57
	共同住宅	60	6	6	7	12	10	0	0	2	1	0	0	0	0	1	0	4	11	0	30
	併用住宅	18	4	5	0	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	0	11
	公益施設	12	0	7	2	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
合計	小売り・飲食・宿泊	114	1	0	1	2	0	1	3	1	0	2	0	0	0	0	0	35	36	32	4
	産業・業務施設	53	3	2	2	5	1	1	2	0	4	1	3	2	2	5	0	11	9	0	9
	倉庫·物置·車庫	51	3	10	3	4	7	0	2	1	2	0	2	0	0	0	0	4	13	0	23
	複合施設・その他	37	1	6	2	3	0	1	2	1	2	1	0	0	2	2	1	7	3	3	12
	計	679	29	61	20	43	53	6	62	16	22	18	11	7	16	13	1	117	146	38	155
		100%	4.3%	9.0%	2.9%	6.3%	7.8%	0.9%	9.1%	2.4%	3.2%	2.7%	1.6%	1.0%	2.4%	1.9%	0.1%	17.2%	21.5%	5.6%	22.8%

### (4) 住民説明会開催状況

ニセコ町景観条例では、第 30 条で「事業の内容及び工事施工方法並びに景観への影響について関係住民等の理解を得るため、説明会を開催しなければならない。」、第 30 条の 2 で「開発事業者は、第 28 条の協議に先立ち、当該事業の内容及び工事施工方法並びに景観への影響について関係住民等の理解を得るため、規則に定めるところにより、資料の公開を行わなければならない。」としている。

### a. 開催件数

景観条例に基づく住民説明会は、2009 (平成 21) 年度から 2020 (令和 2) 年度までに 64 件開催されている。近年、開催件数が増加傾向にあり、最多は 2019 (令和元) 年度の 15 件である。

字別では、字曽我が16件で最も多く、以下、字ニセコが10件、字東山が9件とニセコ連峰山麓周辺が多く、3地区で全体の約55%を占める。

表 II-8 年度別字別住民説明会開催状況

(単位:件)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		計
	(H21)	(H22)	(H23)	(H24)	(H25)	(H26)	(H27)	(H28)	(H29)	(H30)	(R1)	(R2)		ēΙ
字本通									1				1	1.6%
字富士見									1		1	1	3	4.7%
字中央通							1	1					2	3.1%
字元町								1	1	1			3	4.7%
字有島					1			2			2		5	7.8%
字羊蹄								1			1	2	4	6.3%
字近藤	1							1			1		3	4.7%
字豊里										1			1	1.6%
字里見	1			1							1		3	4.7%
字富川				1									1	1.6%
字宮田										1			1	1.6%
字峠													0	0.0%
字絹丘													0	0.0%
字黒川								1					1	1.6%
字福井													0	0.0%
字西富													0	0.0%
字桂台			1										1	1.6%
字ニセコ					1		2		3	1	1	2	10	15.6%
字曽我		1			1			1	3	2	8		16	25.0%
字東山	1	1				1	2	1	2	1			9	14.1%
計	3	2	1	2	3	1	5	9	11	7	15	5	64	100.0%

### b. 説明会での質問事項(事例からの抜粋)

住民説明会のうち、近年に実施された5事例について主な質問事項をみると、景観条例施行規則における開発事業の審査基準である9項目に関する質問は、周囲との調和及び生活環境との調和に関する質問が多く出されたものの、それ以外は多くなく、大半は審査基準項目以外の質問となっている。

表 II-9 事例別景観条例審查基準別質問件数

		事例 A	事例 B	事例 C	事例 D	事例 E	合計	構成比
	植樹保全				4	1	5	1.3%
	地形保全					1	1	0.3%
目49 <i>人</i> 国	周囲との調和	12		4	9	2	27	6.8%
景観条例	植生保全				3		3	0.8%
における開 発事業の	植樹	1		3			4	1.0%
番査基準	稜線保全						0	0.0%
田日本牛	色彩への配慮			6			6	1.5%
	眺望への配慮						0	0.0%
	生活環境との調和	11	2	26	2	2	43	10.8%
	その他	36	74	72	115	13	310	77.7%
	合計	60	76	111	133	19	399	100.0%

審査基準項目以外の質問の内訳では、施設利用方法・対象者に関する質問が最も多く、以下、 事業主・管理会社に関する質問、住民との繋がりに関する質問、給水・排水の処理に関する質 問となっている。

給水・排水の処理等は良好な自然環境維持に資するために重要であるともいえるが、施設利用方法・対象者、事業主・管理会社等の施設運営に関する質問と同様に景観条例と直接的に係わらない質問であるといえる。またこれらの質問は、事業者側にとって説明会時点での抜本的な解決を示すのが困難なものもある。

表 II-10 事例別その他内訳件数

	事例 A	事例 B	事例 C	事例 D	事例 E	合計	構成比
給水・排水の処理	0	4	18	17	1	40	12.9%
ゴミの処理	2	5	1	1	1	10	3.2%
火気·電気·照明	1	4	0	5	0	10	3.2%
事業主·管理会社	6	11	14	15	3	49	15.8%
住民との繋がり	7	7	14	14	1	43	13.9%
経路·駐車場	4	5	10	7	0	26	8.4%
法律·行政	5	9	1	2	1	18	5.8%
利用方法·対象者	4	27	8	13	5	57	18.4%
施工方法	6	0	2	6	1	15	4.8%
その他	1	2	4	35	0	42	13.5%
合計	36	74	72	115	13	310	100.0%

### (5) 上水道給水区域

上水道の給水区域は下図のとおりであり、給水計画人口は 4,950 人である。複数の地下水や 湧水等を水源とし、各地区へ給水している。

図 II-21 上水道給水区域



出典: ニセコ町水道ビジョン (2017 (平成 29) 年3月策定)

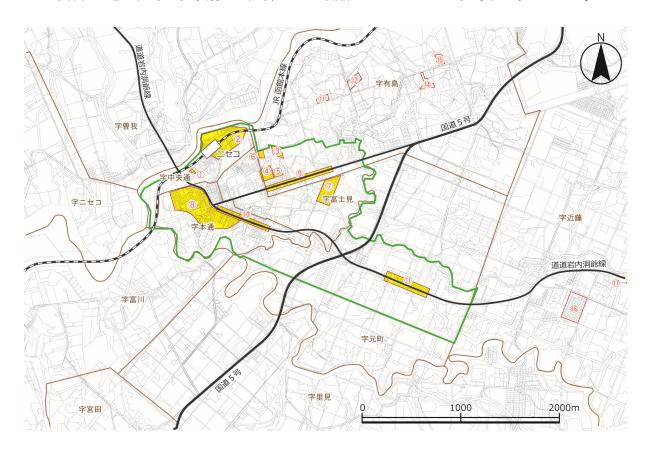
### 4 現地調査による土地利用・建築の状況

実際の土地利用状況や建築状況を確認し、ガイドライン策定に向けた基礎資料とする。

・調査期間:2021(令和3)年9月13日、10月22日、2022(令和4)年1月26日

### (1)市街地

- ・市街地内においても、駅前からのニセコ大橋や主要沿道等一定の視点場からの見え方に対する共通ルールが求められる。
- ・隣棟間隔や落雪防止柵設置等雪対策が所有者によって異なり、それが景観形成にも影響して いることから、雪対策を踏まえた建築のガイドライン等が必要であると言える。
- ・老朽化が進む住宅は、景観上の阻害となる可能性があることから、対策が求められる。



### ①二セコ駅(字中央通)周辺:民間賃貸住宅【建築基準法第6条第1項第4号区域】



・駅前からの森林やニセコ大橋への眺望を踏まえ、事業者と協議し階数を5階から4階へ変更

### ②二セコ駅(字中央通)周辺【建築基準法第6条第1項第4号区域】







ニセコ駅前







ニセコ駅裏



- ・昔からの住宅地に民間賃貸住宅が建設されている。
- ③民間による宅地分譲地【建築基準法第6条第1項第4号区域】







- ・敷地面積は区画により異なるが、隣棟間隔は適度に保たれている。
- ④土地開発公社による宅地分譲地【建築基準法第6条第1項第4号区域】











- ・1979 (昭和 54) 年から宅地分譲
- ・隣棟間隔は適度に保たれているが、落雪防止柵を設置する住宅もみられる。

# ⑤土地開発公社による宅地分譲地【建築基準法第6条第1項第4号区域】











- ・1987 (昭和 62) 年から宅地分譲
- ・堆雪場となる緑地帯を設置
- ・敷地面積は 100~110 坪、落雪防止柵を設置する住宅もみられる。

# ⑥民間による宅地分譲地【建築基準法第6条第1項第4号区域】









・敷地内道路は未舗装だが市街地内の宅地が少ないことから、近年は新築が進む。

# ⑦土地開発公社による宅地分譲地【建築基準法第6条第1項第4号区域】











- ・公社による分譲では最も新しく、1998 (平成10) 年から宅地分譲
- ・敷地面積が 120~140 坪と広く、除雪作業等を踏まえ、売買時の建築条件により道路境界からの後退距離や隣地境界距離、塀の高さ等を設定

### ⑧字本通周辺【建築基準法第6条第1項第4号区域】













- ・旧街道沿いの傾斜地に昔からの住宅が立地
- ・隣棟間隔が狭い箇所や隣地距離が狭い建物がある。

### ⑨道道二セコ停車場線沿道【建築基準法第6条第1項第4号区域】









・低層の住宅が立ち並ぶ。

### ⑩綺羅街道【建築基準法第6条第1項第4号区域】













・美しいまちづくり要綱に基づく協定による景観形成基準を設定、現在も統一された街並みを維持

### ⑪字元町周辺【建築基準法第6条第1項第4号区域】









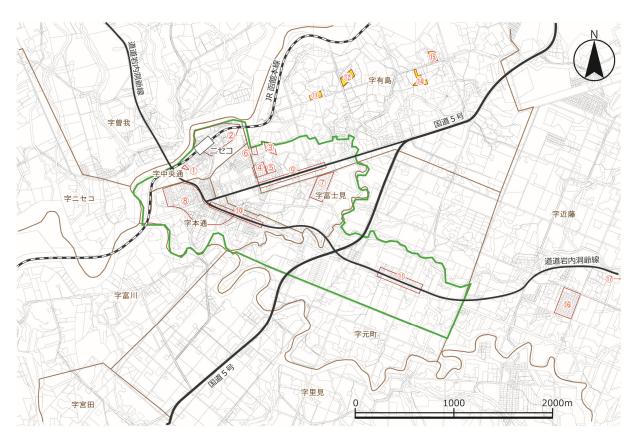




- ・低層の住宅が立ち並ぶ、民間賃貸住宅も建設。
- ・沿道や隣戸に落雪しないよう片流れの住宅が建ち並ぶ。

### (2)有島

- ・有島地区の原風景である農村景観の維持が重要であるが、現時点では、準都市計画区域もしくは建築基準法第6条第1項第4号区域のいずれも区域外であり、景観条例による個別対応が中心となっていることから、小規模な土地開発・建築には対応出来ていない。
- ・農村景観維持に向けた、近景・中景・遠景の考え方や衛生環境等の共通ガイドライン等が必要と言える。



### ⑫民間による宅地分譲地





・見晴らし良い町道沿いが宅地化され、小規模な住宅地が形成

### ⑬住宅が町道沿いに点在



- ・見晴らし良い町道沿いに住宅が点在
- ・現時点では、農村景観と調和している。

### 49別荘地/宿泊施設







- ・町道から私道で奥まった敷地に別荘用宅地分譲中
- ・住民からは周辺の生活環境が変化するのではないかとの懸念が出た。

# ⑤民間による宅地分譲地





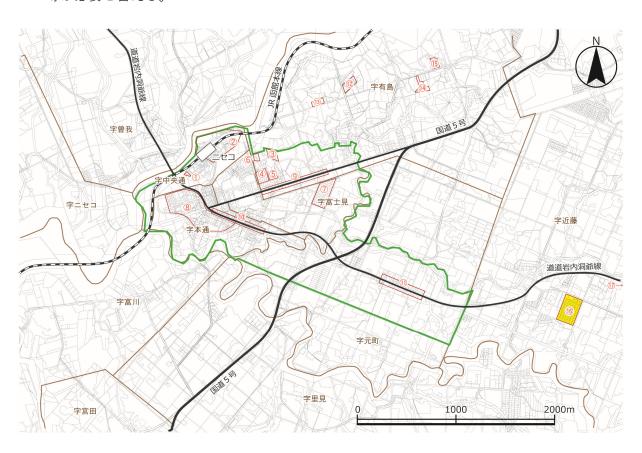




・見晴らし良い町道沿いが宅地化され、小規模な住宅地が形成

### (3) 近藤

- ・近年、昔からの宅地分譲地に住宅建設が増加しているが、現時点では、準都市計画区域もしくは建築基準法第6条第1項第4号区域のいずれも区域外であり、景観条例による個別対応が中心となっていることから、小規模な土地開発・建築には対応出来ていない。
- ・住宅の増加に併せて、雪対策等で問題になる可能性もあり、現時点から共通のガイドライン 等が必要と言える。





- ・森林に囲まれた昔からの宅地分譲地、現在、複数の住宅が建築中、現時点では十分な隣棟間 隔、もしくは落雪を考慮した屋根形状により、雪対策が取られている。
- ・敷地内道路は未舗装だが、上水道給水区域内

# 切民間による宅地分譲地











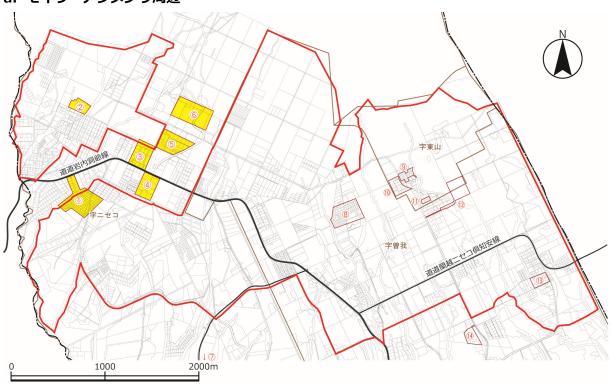


- ・森林に囲まれた昔からの宅地分譲地、道道から住宅地は確認できない。
- ・住宅地内は十分な隣棟間隔が取られている。
- ・敷地内道路は未舗装だが、上水道給水区域内

### (4) ニセコアンヌプリ・モイワ山山麓

- ・準都市計画区域内は、景観地区及び特定用途制限地域となっており、建築物規制を定めているが、住民説明会で多くの意見が出ている状況となっている。
- ・自然公園法特別地域内外では、道路からの後退距離、隣棟間隔等に違いが見られる。
- ・主要道路等からの景観と言った近景・中景・遠景での考え方や、住宅地形成に関するルール 等、より具体的な共通ガイドライン等が必要と言える。

### a. モイワ・アンヌプリ周辺



### ①民間による宅地分譲地【準都市計画区域・自然公園法特別地域】









- ・森林に囲まれた昔からの宅地分譲地、道道から住宅地は視認できない。
- ・現在複数の住宅が建築中だが、隣接する住宅は少ない。
- ・町道沿道は舗装済だが一部未舗装、自己水源

# ②新規事業予定地【準都市計画区域】



・ニセコモイワスキー場ゲレンデ直下に予定

### ③民間による宅地分譲地【自然公園法特別地域】





・1区画 1,500 ㎡超の高級住宅地、敷地内の樹木は伐採されているが、周囲は残存

### ④別荘地/宿泊施設【自然公園法特別地域】





・道道から敷地まで大きく後退しているため道道から敷地内は見えない、各区画面積は広大、 自己水源

### ⑤別荘地/宿泊施設【自然公園法特別地域】







・広大な敷地に施設が点在

### ⑥二セコアンヌプリスキー場周辺【自然公園法特別地域】





・未開発地が多く駐車場として使用、昔からのペンション街も立地

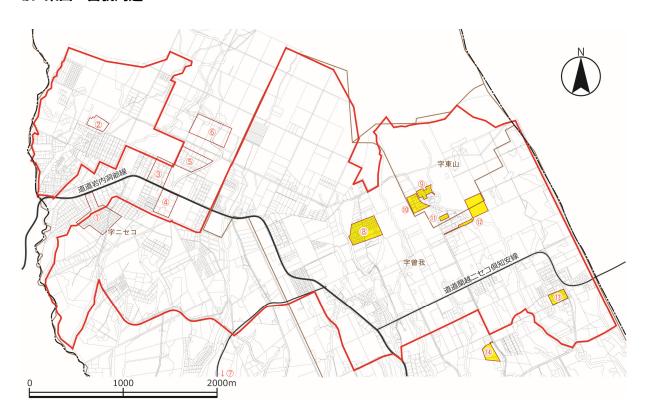
# ⑦民間による宅地分譲地



- ・準都市計画区域もしくは建築基準法第6条第1項第4号区域のいずれも区域外
- ・様々なデザインの住宅が建ち並び、隣棟間隔も狭い。
- ・一団の宿泊施設が計画された際の住民説明会では、住民から多くの懸念が出た。
- ・街区道路舗装済、自己水源

# b. 東山・曽我周辺

・隣棟間隔は適度に保たれている。





### ⑨宿泊施設【準都市計画区域】







・一団の宿泊施設群、同一建物が建ち並び、町道からも視認可能

# ⑩宿泊施設【準都市計画区域】





・昔からのペンション街、街区道路は未舗装だが上水道給水区域内

### ⑪別荘地/宿泊施設【準都市計画区域】





・一団の宿泊施設群、同一建物が建ち並び、町道からも視認可能

### 迎宿泊施設【準都市計画区域】





・町道から奥まった場所にホテルを建設中(写真右は高橋牧場から工事現場を撮影)

### ⑬民間による宅地分譲地【準都市計画区域】













- ・住宅地内に一団の宿泊施設が計画、地域住民の要望を受けて建設住棟を減らし、隣棟間隔を 設けた。(写真上段・2段目右)
- ・隣棟間隔は適度に保たれているが、一部狭い箇所もあり

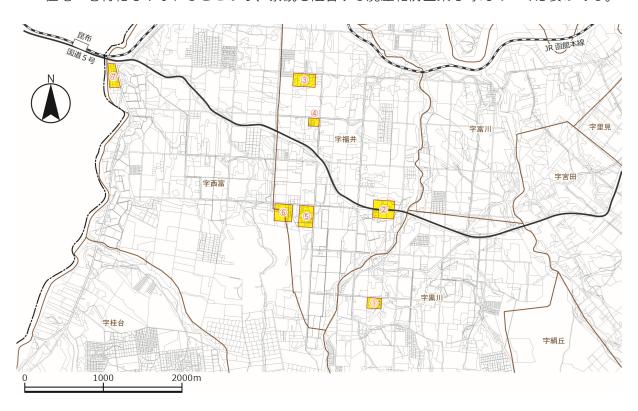
### ⑭新規事業地



- ・準都市計画区域もしくは建築基準法第6条第1項第4号区域のいずれも区域外
- ・農地に囲まれた敷地で事業進行中

### (5)黒川・福井・西富

- ・黒川・福井地区は、羊蹄山等を望む丘陵地に別荘地として開発された分譲地が複数点在するが、 現在では、別荘より定住者が主となっている。現時点で、住宅建設の増加等の大きな動きは 見られず、老朽化が進む住宅もみられる。
  - ・西富地区は、蘭越町昆布地区に隣接した古くからの集落であり、住宅の老朽化も進んでいる。
  - ・上記の地区は全て準都市計画区域もしくは建築基準法第6条第1項第4号区域のいずれも区域外であり、景観条例による個別対応が中心となっていることから、小規模な土地開発・建築には対応出来ていない。
  - ・住宅の老朽化もみられることから、景観を阻害する廃屋化防止策も考えていく必要がある。



### ①民間による宅地分譲地(黒川)









- ・町道に面して複数の住宅が立地
- ・傾斜に沿って良好な景観を形成

### ②国道5号沿道(福井)







・国道沿いは、既存住宅が主であり新たな住宅建設は少ない。

### ③民間による宅地分譲地(福井)











- ・町道に面して、私道を複数引き込んだ住宅地
- ・町道に面する住宅は、切妻屋根で景観が統一

### ④民間による宅地分譲地(福井)











- ・町道に面して、私道を引き込んだ住宅地
- ・切妻屋根の住宅形状が主であるが、仕様が異なる住宅が並ぶ。
- ・老朽化が進む住宅もあり、除雪も私道全てを行っていない。

### ⑤民間による宅地分譲地(福井)











- ・町道に面して、私道を複数引き込んだ住宅・別荘地
- ・隣棟間隔は十分に確保
- ・町道に面する敷地の管理不全が見られ、景観に多少の影響を及ぼしている。

### ⑥民間による宅地分譲地(福井)











- ・町道に面して、私道を複数引き込んだ住宅地
- ・町道から大きく後退して住宅が立地
- ・傾斜に沿って良好な景観を形成、隣棟間隔は十分に確保

### (6) 積雪期の住宅・住宅地

- ・豪雪地域であるニセコ町においては、積雪期を考慮した住宅・住宅地づくりが大切である。
- ・住宅の屋根形状や落雪距離を考慮した隣棟間隔等について、一定の制度を定める必要がある。

### ①隣棟間隔が広い事例







・落雪距離を考慮し、隣棟間隔が確保されている。

### ②隣棟間隔が狭い事例



- ・屋根からの落雪が隣棟の外壁・窓等を破損する恐れがある。
- ・落雪防止柵を設置する事例も見られる。

### ③隣棟間隔が狭いが屋根形状を工夫している事例







- ・主要道路沿道では、道路や隣棟に落雪しないよう、屋根形状を片流れとしている。
- ・隣棟を配慮した屋根形状とした事例も見られる。

# ④雪庇・雪だまりが発生している事例

















- ・陸屋根の場合、風向き等により雪庇が発生
- ・切妻屋根の場合、屋根傾斜角度により落雪せず雪庇が発生
- ・屋根形状によっては部分的に雪が溜まり雪庇が発生

### 5 近隣及び先進事例の比較

### (1) 倶知安町・富良野市との土地利用・建築規制等の比較

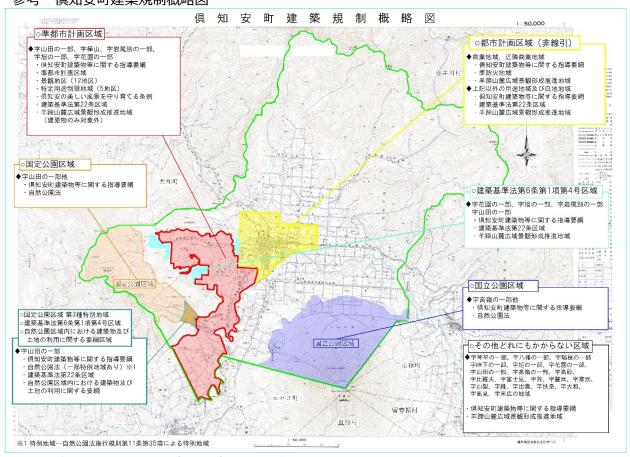
- ・道内においては、ニセコ町のほか、倶知安町及び富良野市において、景観地区を指定している。
- ・倶知安町においては、現在景観計画策定中であり、今後景観行政団体へ移行することが想定される。また、景観計画区域を全域としていることから、空白地域の解消も見込まれる。ニセコ連峰に設定した特定用途制 限地域は、5地区に分割し規制を細分化している。
- ・富良野市では、都市計画区域内に用途地域、特定用途制限地域を設定、都市計画区域外は景観計画に基づく景観形成基準で規制することにより全域で建築規制を定めているが、具体的な数値等の基準による規制はない (規制内容は後述)。また、住民に対して事前公開し事業の内容を説明する説明会等は必要としているが、ニセコ町の住民説明会と若干主旨が異なる(ニセコ町の場合、関係住民等の理解を得るために説明会を開催)。
- ・ニセコ町では、準都市計画区域・自然公園区域内での建築規制等のほか、両区域外では一定以上の建築物等について景観条例に基づく事前協議で対応し、条例施行規則に基づく審査基準によって審査をしているもの の具体的な規制は無い。また、関係住民等の理解を得るために説明会の開催を必要としているが、具体的な規制が無いため住民理解に時間がかかり、説明会が長期化していると言える。

表 II-11 土地利用・建築規制等の比較

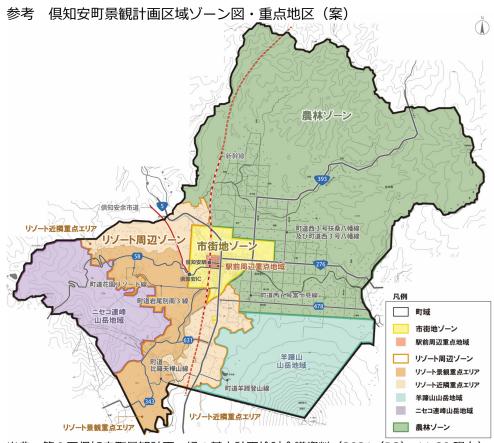
		ニセコ町		倶知安町	富良野市
		・準都市計画区域・自然公園区域内では、一定の建築規制がある。	•都市計画区域•準都市計画区域	は・自然公園区域内では、一定の建築規制があるが、空白地	・都市計画区域内に特定用途制限地域、景観地区をそれぞれ指定
		・一定以上の建築物等については、全域で条例の事前協議で対応しているが、準	域も広く存在		・都市計画区域外は、景観計画に基づく景観形成基準で規制
概要		都市計画区域・自然公園区域外については、エリア別等の具体的な基準は無い。			・具体的な数値等の規制は少ない。
				<b>よとなった場合、全域が景観形成基準で規制、届出等の審査</b>	
			は倶知安町となる。		
人口		2010(H22): 4,823人 2015(H27): 4,958人 2020(R2): 5,074人			2010(H22): 24,259人 2015(H27): 22,936人 2020(R2): 21,131人
計画区域	都市計画区域	-	〇[一部] 市街地周辺:1,142	ha	○[一部] 市街地·北の峰周辺: 2,227ha
	用途地域	-	〇[一部] 407.7ha		〇[一部] 565.2ha
	準都市計画区域	〇[一部] ニセコ連峰: 1,206ha	○[一部] ニセコ連峰: 2,298ha		-
	特定用途制限地域	〇[準都市計画区域全域] [主な規制]	E	[主な規制]	〇[一部] [主な規制]
		1,206ha 遊技場、風俗営業施設、危険物施設、500 m超		50 ㎡超原動機使用工場、危険物施設、遊技場、風俗営業	
		原動機使用工場、商業地域規制工場、産業廃棄		施設、倉庫、畜舎、クラッシャー・コンクリート・アスファルトフ。ラント等	俗営業施設、倉庫、単独車庫、アスファルトプラント等
		物処理施設、給油所、倉庫、ゴルフ練習場、クラッシャ		50 ㎡超原動機使用工場、危険物施設、遊技場、運動施	田園居住地区:1,004.0ha 準工業地域規制工場、危険物施設、1,500 m
		ー・コンクリート・アスファルトプラント等、観覧車・コースター等		設、風俗営業施設、倉庫、畜舎、劇場、映画館、クラッシャー・コンク	,
				リート・アスファルトフ°ラント等	超店舗、3,000 ㎡超ホテル、アスファルトプラント等
			·	50 ㎡超原動機使用工場、危険物施設、1,500 ㎡超店	主要幹線道路沿道地区: 準工業地域規制工場、危険物施設、1,500 ㎡
				舖、遊技場、運動施設、風俗営業施設、倉庫、劇場、映画	76.0ha 超共同住宅、遊技場、風俗営業施設、3,000 m
				館、アスファルトプ。ラント等	超店舗、3,000 ㎡超ホテル、アスファルトプラント等
				第2種中高層住居専用地域規制工場、危険物施設、150	
				m超店舗、遊技場、運動施設、風俗営業施設、倉庫、畜舎、	
				劇場、映画館、クラッシャー・コンクリート・アスファルトプラント等	
				50 ㎡超原動機使用工場、危険物施設、1,500 ㎡超店	
				舗、遊技場、運動施設、風俗営業施設、倉庫、100 m超音	
	景観地区	○「佐郷士計画の社会社1		舎、劇場、映画館、クラッシャー・コンクリート・アスファルトフ。ラント等	OL 403
	京観地区	○[準都市計画区域全域] ニセコアンヌプリ・モイワ山山麓地区: 1,206.0ha	〇[準都市計画区域全域] ヒラフ高原景観地区:	センタービレッジ地区、山田 E 地区、大沢川沿い地区、樺山	│○[一部] 」   北の峰景観地区:235.0ha スキー場山麓地区、森林文化地区、下御料地区
		ピコアノメノリ・モイフ山山鹿地区:1,200.0Hd		地区、山田 I 地区、ペンションビレッジ地区、羊蹄の里地区、	100吨京航地区:233.011d 人十一场山鹿地区、林怀又10地区、下御科地区
			-	双子山地区、東岩尾別地区、西岩尾別・旭・花園地区、ノ	
				スナロ地区、宋石尾が地区、四石尾がが地でに園地区、ア ースヒルズ地区、花園ビレッジ地区	
	景観計画区域	-		市街地ゾーン	○「全域」 市街地景観エリア: 用途地域
	<b>未配门国区</b> 30		※大ゾーン・中ゾーン・	(景観形成重点地域: 1地域・景観形成地域: 5地域)	田園景観エリア:農業振興地域
				リゾート周辺ゾーン(同重点地域:10 地域)	リゾート景観エリア(北の峰・御料): 景観地区+御料
				農林ゾーン(同地域: 5地域)	沿道景観エリア
				200	: 国道 38 号、237 号沿い(道路中心から両側 50m)
					森林景観エリア:上記以外
	景観形成基準	- (条例施行規則に基づく審査基準)	策定中		〇 全エリア共通 位置・配置、規模・高さ、色彩、形態・意匠、敷地
					エリア別基準 外構・緑化修景、開発行為等及び屋外における
					物件の堆積等
	景観法に基づく届出等	協議:ニセコ町 条例に基づく			協議:富良野市(景観審議会) 景観行政団体
一四山子	事前公開	□   □   □   □   □   □   □   □   □   □		る住民説明会(2022(R4).1.1~)	
L	ᆉᇚᄼᄼᄥ			のITT/0/0/17 (COCC (I/T) '1'1 '2)	

資料:北海道の都市計画(2021(R3).3)、第9回倶知安町景観計画・緑の基本計画検討会議資料(2021(R3).11.29 現在)、富良野市景観計画(2020(R2).11)等

参考 俱知安町建築規制概略図

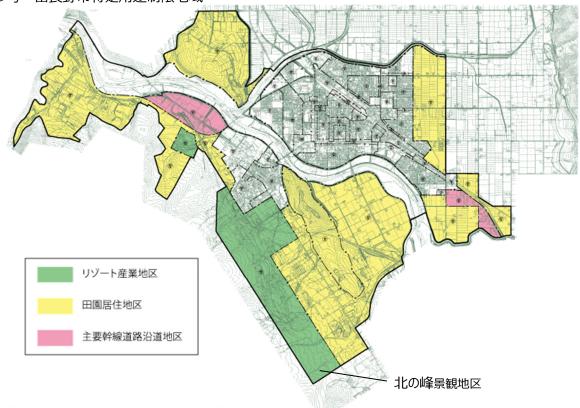


出典: 倶知安町ホームページ(2021(R3).7 現在)



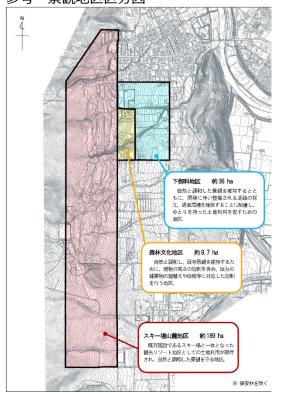
出典:第9回倶知安町景観計画・緑の基本計画検討会議資料(2021(R3).11.29 現在)

#### 参考 富良野市特定用途制限地域



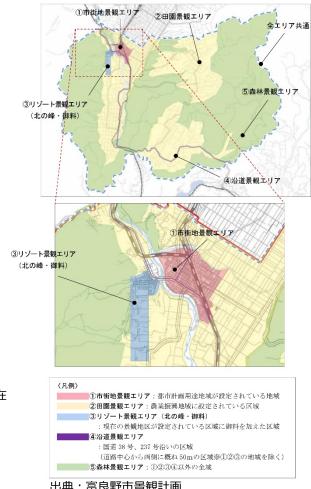
出典:富良野市ホームページ(2021(R3).7現在)

参考 景観地区区分図



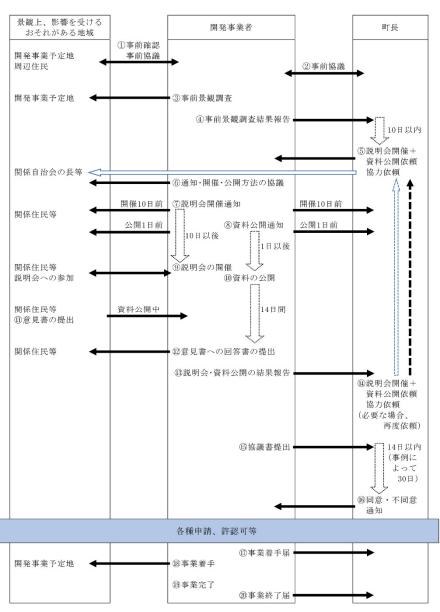
出典:北の峰景観地区の規制概要(2021(R3).7現在

景観地区区分図 参考

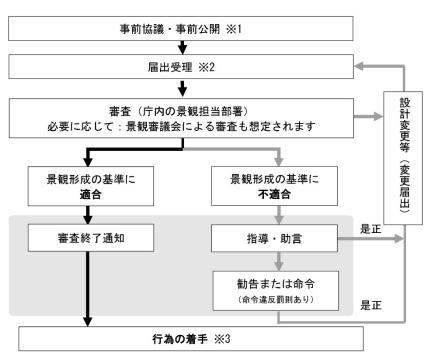


出典:富良野市景観計画

参考 ニセコ町景観条例 事前協議等フロー図



参考 富良野市景観法に 基づく届出等基本フロー図



出典:富良野市景観計画

### (2) 景観地区等による建築規制等の比較

- ・2021 (令和3) 年3月現在、景観地区は全国 54 地区で指定されている。指定地区は、歴史 的な景観形成の維持・創出、中心市街地や沿道景観のために指定している事例が大半であり、 ニセコ町のようにリゾート地における自然環境を活かした景観形成のための事例は少ない。
- ・以上を踏まえ、景観地区を制定している事例等から9事例を抽出し、建築規制等の比較を行う。
  - ・自然景観や住宅地形成を主な目的とした道外6事例
  - ・道内で景観地区を指定している倶知安町、富良野市
  - ・ニセコ町より早い 2002 (平成 14) 年1月に景観条例を制定した東川町 (景観計画に基づく景観形成基準)

### 外観意匠

- ・建築物の屋根・外壁等の色彩では、ニセコ町は色相別に彩度を設定しているが、「周囲との調和」「落ち着きのある色」「原色」を用いない等、言葉で表現している事例がみられる。
- ・外壁の素材について、東川町では「自然を感じさせる素材が望ましく、模倣建材は極力使わない」、兵庫県西宮市では「光沢あるタイルは使用不可」等具体的に示している。
- ・兵庫県芦屋市では、山の麓に建築する中高層建築物について「山の緑に溶け込むような外観 意匠」と示している。

#### 駐車場・緑化

- ・駐車場について、東川町では「外周部に樹木を植栽するなどの修景」「シャッターは極力使用しないこと」と具体的に示している。
- ・緑化について、東川町では「前面道路と建築物の間で緑化率 20%以上」、岐阜県各務原市では「道路境界から3~5 m以上を緑地帯、隣地境界から 1.5 m以上を緑地帯」、石垣市では「道路境界線から敷地側までの1~2 mは緑化帯」と道路境界からの緑地を示している。また兵庫県芦屋市では、低層建築物について「中高木等による植栽を十分に施す」と植栽する木の高さを示している。

表 II-12 建築規制等の比較 (青文字:景観地区以外で規制 (景観計画、地区計画等))

	_				 北海道		東京都		沖縄県				
			ニセコ町(ニセコアンヌブリ・ モイワ山山麓地区景観地 区)	倶知安町(ヒラフ高原景 観地区)	東川町	富良野市 (北の峰景観 地区)	富良野市(市街地・田園・沿道・森林景観エリア)	江戸川区(古川親水公 園沿線景観地区)	各務原市(テクノプラザ景 観地区)	芦屋市(芦屋景観地区)	芦屋市(芦屋川南特別 景観地区)	西宮市(関西学院周辺 景観地区)	石垣市(観音堂地区)
			自然・リゾート	自然・リゾート	自然·住宅地	自然・リゾート	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然・リゾート・住宅地
建聚根物	色彩	R	10以下(彩度)	6以下(明度)·8以下 (彩度)		8以下(彩度)		中高層: 2以下(彩 度)/その他: 4以下 (彩度)	0~4.9R/5~9.5(明度)·2.5 未満(彩度) 5R以上/5~9.5(明度)·4未満(彩度)				_
		YR	8以下(彩度)	6 以下(明度)·6 以下 (彩度)		8以下(彩度)	屋根と外壁の色は、相互	0.1~5 Y R/中高層: 2 以下(彩度)/その他: 4 以下(彩度)/5.1~10 Y R/中高層: 4以下 (彩度)/その他: 4以 下(彩度)					_
		Υ	6 以下(彩度)	6 以下(明度)·2 以下 (彩度)		6以下(彩度)	田園景観になじみ、落ち 着きのある色の使用に努め	0.1~5 Y/4 以下(彩 度)5.1~10 Y/2 以下 (彩度)	/5.1~10Y/5~9.5(明	基調となる色は、けばけば	低層・中高層 : 基調とな	基調色は華美とならない配色とし、周辺建築物と	_
		В	6以下(彩度)	6 以下(明度)・6 以下 (彩度)	周囲と調和する色彩(こ げ茶・濃紺・濃緑)を用 い、原色を用いないこと	4以下(彩度)	ること	2以下(彩度)	5~9.5(明度)·1.5 未 満(彩度)	しくならない配色。明度・彩 度については外壁色と調		調和させ、緑が映える落ち着いたもの。色相の指定は	_
		G	4以下(彩度)	6 以下(明度)·6 以下 (彩度)	い、原告を用いないこと	4以下(彩度)		2以下(彩度)	5~9.5(明度)·1.5 未 満(彩度)	和すること	ては外壁色と調和すること	なく、明度は4以下、彩 度は外壁色と調和したもの	_
		GY· BG· PB· P· RP		6 以下(明度)·2 以下 (彩度)		4以下(彩度)		2以下(彩度)	5~9.5(明度)·1.5 未 満(彩度)				_
		その	指定以外の色は外壁及び 屋根の立面の見付面積の 1/10 を超えて使用しない こと	面の面積の 1/5 未満また		外壁及び屋根の各立面の 見付面積の 1/5 を超えて 使用しないこと。着色して いない石材、木材、土壁、 レンガ、金属材、ガラス材 等で仕上げた部分は色彩 の制限ない		親水公園の自然や景観 上優れた周辺環境と調和 したもの	無彩色(明度 3 以上) を原則。周辺環境との調 和に配慮し、背景となる山 並みの色彩との関係に配 慮				-
	形状·素材				200 ㎡以下の建物は原 則勾配屋根(5/10~ 10/10)。極力前面道路 に対し妻側または小屋根 が正面に向くよう配置す る。周囲と調和する形態・ 素材を使用	_	_	形状は勾配屋根を基本。 勾配屋根にできない場合 は屋上緑化や建物形状 等を景観に配慮すれば認 められる(事前に相談)	可能なところでは屋上を緑 化し、緑の創出に配慮	主要な材料は周辺の景観 と調和したもの。通りや周 辺で共通の要素を共有し ている場所は連続性が維 持される意匠	低層: 勾配が 2/10 以上の勾配屋根またはヴォールト屋根、中高層: 勾配が1/10 以上の勾配屋根またはヴォールト屋根(山の麓に関しては屋上緑化)	光沢のある素材は使用不	沖縄県産赤瓦(雌瓦・雄 瓦)を使用し、棟面は白 漆喰により塗り固めること。 形状は寄棟造り、勾配は 4寸5分~5寸の間
外壁	色彩		Q 17 下 (砂座)	4~8 以下(明度)•8 以下(彩度)	素材の地色を尊重し、原 色を用いないこと。着色の 場合はベージュ・グレー・クリ ーム・茶を原則とする。色	8以下(彩度)	になじみ調和する配色とす	中高層:4~8.5 未満 (明度)·4以下(彩度)、 8.5以上(明度)·1.5以 下(彩度)/その他:4以 下(彩度)	0~4.9R/5~9.5 (明度)・2.5 未満 (彩度) 5R 以上/5~9.5 (明度)・4 未満 (彩度) アクセントカラー/0~4.9R/5 以上 (彩度) 5R 以上/7 以上 (彩度) 度)	大規模:4以下(彩度)/その他:6以下(彩度)	5 以上(明度)·4 以下 (彩度)	大規模:10R・タイル仕 上げ4~8.5 (明度)、 タイル仕上げ以外6~8.5 (明度)・1~3 (彩 度)/一般:2~8.5 (明度)・3 以下(彩 度)	基調色はアイボリー。 意匠 的アクセントカラーは、その 部分の面積の合計が全体 の 30%以内とする。 色目
		YR	$Q \cap V = (22) + V$	4~7.5 以下(明度)·6 以下(彩度)	数は、出来る限り少なく し、際立つ色彩は用いない こと	8以下(彩度)	<b>ること</b>	中高層:4~8.5 未満 (明度)·4以下(彩度)、 8.5以上(明度)·2以下 (彩度)/その他:4以下 (彩度)	· ·	, ,	5 以上(明度)·4 以下 (彩度)	大規模: 4~8.5 (明度) タイル仕上げ、6~8.5 (明度) タイル仕上 げ以外・1~3 (彩度) 一般: 2~8.5 (明度) ・4 以下 (彩度)	は 2.5R〜10YR の間、 彩度は 2 以下

	·	-			-	北海道		-	東京都	岐阜県		兵庫県		沖縄県
				ニセコ町(ニセコアンヌプリ・ モイワ山山麓地区景観地 区)	倶知安町(ヒラフ高原景 観地区)	東川町	富良野市 (北の峰景観 地区)	富良野市(市街地・田 園・沿道・森林景観エリ ア)	江戸川区(古川親水公 園沿線景観地区)	各務原市(テクノプラザ景 観地区)	芦屋市(芦屋景観地 区)	芦屋市(芦屋川南特別 景観地区)	西宮市(関西学院周辺 景観地区)	石垣市(観音堂地区)
				自然・リゾート	自然・リゾート	自然·住宅地	自然・リゾート	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然・リゾート・住宅地
制限対象・内容	建 築 物		Υ	ん ロカト (空)世)	4~7.5 以下(明度)·6 以下(彩度)		6 以下(彩度)		0.1~5Y R/中高層: 4 ~8.5 未満(明度)·4以 下(彩度)、8.5以上(明度)·2以下(彩度) /その 他: 4以下(彩度) 5.1~10Y R/中高層: 4~8.5 未満(明度)·2 以下(彩度) 、8.5以上 (明度)·2以下(彩度) / その他: 2以下(彩度)		大規模:5以上(明度)・3以下(彩度)/その他:4以下(彩度)	5 以上(明度)·3 以下 (彩度)	大規模:0.1~5Y:4~ 8.5 (明度) 4~8.5 (明度) タイル仕上げ、6 ~8.5 (明度) タイル仕 上げ以外・1~3 (彩度) 一般:2~8.5 (明 度)・3 以下 (彩度)	
			В	4以ト(彩度)	4~8以下(明度)·4 以下(彩度)		4 以下(彩度)		中高層:4~8.5 未満 (明度)·4以下(彩度)、 8.5以上(明度)·2以下 (彩度)/その他:2以下 (彩度)	5~9.5(明度)·1.5 未 満(彩度)	大規模:5以上(明度)・ 2以下(彩度)/その他:2 以下(彩度)	5 以上(明度)·2 以下(彩度)	一般:2~8.5 (明 度)·2以下(彩度)	
			G ·	<b>4 17 ト (空)世)</b>	4~8以下(明度)·4 以下(彩度)		4 以下(彩度)		中高層:4~8.5 未満 (明度)·4以下(彩度)、 8.5以上(明度)·2以下 (彩度)/その他:2以下 (彩度)	5~10 未満(明度)・ 1.5 未満(彩度) アクセントカラー 2.5 以上(彩度)	大規模:5以上(明度)・ 2以下(彩度) その他:2以下(彩度)	5 以上(明度)·2 以下(彩度)	一般:2~8.5 (明 度)·2以下(彩度)	
		E	GY• BG• PB• P• RP	<b>4 17 ト (空)世)</b>	以下(彩度)	4 以下(彩度)		中高層: 4~8.5 未満 (明度)·4以下(彩度)、 8.5以上(明度)·2以下 (彩度)/その他:2以下 (彩度)			5 以上(明度)·2 以下(彩度)	一般:2~8.5 (明 度)·2以下(彩度)		
			その	指定以外の色は外壁及び 屋根の立面の見付面積の 1/10 を超えて使用しない こと	N:4~7.5 以下		指定以外の色は外壁及び 屋根の立面の見付面積の 1/5 を超えて使用しないこ と	などで原色や華美な色彩	親水公園の自然や景観 上優れた周辺環境と調和 させる	ベースカラーは無彩色(明度4以上)を原則。周辺環境と調和し、背景となる山並みの色彩との関係に配慮	芦屋の景観色を念頭に高明度・低彩度を基本。 大規模建築物のみ、基調色は明度 5 以上とする		一般:無彩色で9以下(明度)/周辺建築物の色彩と調和させ、緑の映える落ち着いたもの	
		形( •素/		-	-	街並みの連続性に配慮 し、周辺建築物等と調和 するデザインとし、自然を感 じさせる素材が望ましく、模 做建材は極力用いないこ と。賑わいを創出する工夫 (パイプシャッター・ガラスウ ィンドウを用いる等)を行う (商店街地区)	着色していない石材、木 材、土壁、レンガ、金属 材、ガラス材等で仕上げた 部分は色彩制限なし	周辺の街並みとの調和や 眺望に配慮した色彩・素 材とすること	_	_	周辺の景観と調和したもの	低層・中高層: 芦屋川からの眺めを意識すること。 周辺の景観と調和させること	光沢のあるタイルは使用不可	CON 打ち放し、木材石材 を使用時は色の指定なし
	壁面の位置	道路	子側	5m以上	4~6m以上	2~20m以上	-	歩行者に圧迫感を与えない位置・配置すること。沿道に面する店舗は人々を引き込む滞留空間の設置や、にぎわいが表出するような開放的な意匠や外構の工夫に努める	0.5m以上	3~5m以上	-	1~3m以上	2~15m以上	3∼10m
		隣地均 線側		3m以上	①2m以上かつ各面の高 さに対して 3.5m毎に 0.5 mを加算②建築高さ 7m 以上で 2m以上離す、7 m未満で 1.5m以上離す ③5m以上	_	-	_	0.5m以上	1.5~2.5m以上	_	_	1~2m以上	1~5m(建物間)、1~ 10m(隣地境界線)

	<del></del>			 北海道			東京都	岐阜県		 兵庫県		沖縄県
		ニセコ町(ニセコアンヌプリ・ モイワ山山麓地区景観地 区)	倶知安町(ヒラフ高原景 観地区)	東川町	富良野市(北の峰景観 地区)	富良野市(市街地·田 園·沿道·森林景観エリ ア)	江戸川区(古川親水公 園沿線景観地区)	各務原市(テクノプラザ景 観地区)	芦屋市(芦屋景観地 区)	芦屋市(芦屋川南特別 景観地区)	西宮市(関西学院周辺 景観地区)	石垣市(観音堂地区)
制限対象・	敷地面積の 最低限度	自然・リゾート 330 ㎡	自然・リゾート 330~1,000 ㎡、制限な し	自然·住宅地 —	自然・リゾート 350 ㎡	自然·住宅地 —	自然·住宅地 100 ㎡	自然·住宅地 2000 ㎡	自然·住宅地 -	自然・住宅地 130~250 ㎡ (門・擁壁 等でまちなみを特徴づけて いる意匠の場合は 110~ 210 ㎡以上とする)	自然·住宅地 180 ㎡	自然・リゾート・住宅地 400~3000 ㎡
内容	高さの 最高限度	15m(特例 25m)	13~22m	10~16m	20m	-	10∼25m	20m	-		8~20m	10∼15m
	その他			地域の周辺環境と街並み の連続性に配慮し、道路・ 隣地間の距離を確保して 敷地に対してゆとりある配 置	隣地境界線側と道路側に おいて建築物の高さ制限 がある						壁面の最大投影面積 1500~2500 ㎡以下	軒先:木造であれば伝統 的様式、RC 造であれば 先端に赤瓦断面を葺き、 CON を露出させない
工作物・敷地	建築設備	屋外に設置される建築設備等・灯油タンクは道路から直接見えない位置に配置、建築物と調和した意匠の目隠しを設置する	屋外に設置される電気設備及び機械(空調)設備は建築物と一体となった意匠。灯油タンク、プロパン庫、エアコンの室外機等は道路から直接見えないような位置に配置するか、建築物と調和した意匠とする	貯蔵施設は外周部に樹木を植栽するなど修景を行う。空調室外機・オイルタンク・電源設備等の屋外施設は、建築物との統一感を持たせるための配置や目隠し等を行う	_	_	室外機等の付属設備を設置する場合は、沿道から見上げた時に見える部分に木材を中心とした自然素材を配慮する	設置する場合は、屋根や 囲いで隠蔽し、建築物と	する設備は周囲から見えないように工夫し、露出時は 建築物と調和した意匠とす	に設置する設備は、周囲 から見えないよう工夫し、	空調室外機、洗濯物等が 道路から見えにくいようにする。建築設備や配管類が 建築物の外部に露出しないように工夫、露出する場合は建築物と調和させる。 屋上には最小限に留め、 建築物の意匠と調和した ルーバーパネル等による目 隠しを施す	建築設備は露出させず遮 蔽等の措置。露出する場 合は外壁と同色の塗装を 施す
	駐車場·車庫	建築物と調和した意匠	建築物と調和した意匠	駐車場は外周部に樹木を 植栽するなど修景を行う。 付属建築物(車庫等) は住宅と調和させ、シャッタ ーは極力用いないこと	-	-	-	緑地帯を避け確保しする。 駐車場の周囲に植栽を施 すなど景観に配慮する	建築物と調和した意匠。 自動車は周囲から見えないようにする		周囲のまちなみと調和する配置・意匠とする。駐車場は道路から見えない配置とし、やむを得ず見える場合は修景を図る。機械式駐車場は高さを抑え、植栽等によって道路側に機械を露出させない	-
	緑化	緑化面積が敷地に占める 割合の 20%以上(対象 建築物の高さが 15m超え た場合のみ)	_	店先の緑化。前面道路と建築物の間では緑化率20%以上とする(住宅地区)。敷地面積に対する緑地は25%以上とし、敷地外周部に樹木(高木)を配置する(工場地区)		建築物の解体・除去後の 敷地は、周辺環境との調 和を図り植栽等の緑化や 定期的な除草などを行い 管理すること	垣またはネットフェンス等に緑化	緑化率は低木、中高木で10~20%以上確保(例示した植樹を尊重)。植栽は建築物の完成後1年以内に実施し、年に1回以上剪定・害虫駆除等を実施。樹木の伐採は禁止し枯死は同種の補植。道路境界から3~5m以上は緑地帯とする、隣地境界から1.5m以上は緑地帯とする	と。	栽を十分に施す。緑と調和した外観意匠とする。中高層(山の麓):山の	道路境界側を緑化。植栽帯の立ち上がりは高さを抑える。建築物の外観意匠と調和。敷地内の歩道や広場は、道路や歩道の舗装材と合わせる	での 1~2mは緑化帯とす る。 敷地内に植栽等で修 景された空間を 50~
	看板	動光、点滅照明その他これに類する設備を備えていないものであること。地上広告物の一面の表示面積が5㎡以内で、かつ、表示面積が10㎡以内で、高さは4m以下であること。屋上広告物は10mを超える場合は、建築物の高さの2/3または10mのいずれか小さい数値以下のもの	の 1 面の表示面積が 15 ~75 ㎡以下・表示面積 が30~150㎡以下、高さ の制限が 10~20m以 下。立看板は縦 3m以 内、横 0.9m以内で道路 と平行にたてかけられている まの、雷柱を使用する場合	広告・サイン等は木彫(調)看板を原則とし、街並みと調和させ、既存看板の撤収を推進する。 案内サインは分かりやすく・統一したデザインとする	地上・屋上・壁面広告物の1面の表示面積が15~75 ㎡以下・表示面積が30~150㎡以下、高さの制限が10~20m以下。立看板は縦3m以内、横0.9m以内で道路と平行にたてかけられているもの。電柱を使用する場合の制限。広告幕は広告の下端の高さが3.0m以上で車道上では4.5m以上	_		建築物付帯広告・敷地内 広告は禁止。企業名板は 敷地出入口に限り設置可 とし、高さは 1.5m以下と し、材質は周囲との調和に 配慮する。建物壁面は企 業名・ロゴマーク程度のも のに限り出入口付近に設 置可能だが、壁面全体の 使用は禁止し、文字の大 きさは1字1辺80cmを 限度とする	_	_	禁止:非自家用広告物、可変表示式広告物等(電光表示板等)、可動式広告物等(点滅のある広告物等)、建築物の屋上に設置する広告物。表示面積・数量・色彩・壁面広告物・突出広告物・建植広告物・塀利用広告物・アドバルーン・広告旗・置看板・文字サイズ・余白の制限あり	景観環境を阻害する広告

			•	· 北海道		•	東京都	岐阜県		 兵庫県	•	沖縄県
		ニセコ町(ニセコアンヌプリ・ モイワ山山麓地区景観地 区)	倶知安町(ヒラフ高原景 観地区)	東川町	富良野市 (北の峰景観 地区)	富良野市(市街地・田園・沿道・森林景観エリア)	江戸川区(古川親水公 園沿線景観地区)	各務原市(テクノプラザ景 観地区)	芦屋市(芦屋景観地 区)	芦屋市(芦屋川南特別 景観地区)	西宮市(関西学院周辺 景観地区)	石垣市(観音堂地区)
		自然・リゾート	自然・リゾート	自然·住宅地	自然・リゾート	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然·住宅地	自然・リゾート・住宅地
制限対象・内容	塀∙門			門・平・垣・柵その他これらに類するものは、高さ 1.2 m以下とする。擁壁は、威圧感・恐怖感を排除するため、緑化や素材・形態の工夫を行うこと	_	_	_	門扉、塀、柵等は原則設置不可。門柱・生垣の規定:生垣の高さは 1m以下、構造・デザインは景観や環境に配慮する。敷地出入口に設ける車両進入防止の付帯施設は、チェーン等軽微なものとする	植栽計画と一体となった意 匠とする	低層:周辺の景観になじ む素材を使用、植栽計画 と一体化させる。まちなみを 特徴づけている意匠を有す るものは可能な限り保存・ それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する	緑が映えるように配置。色 彩・素材に配慮。まちなみ を特徴づけている意匠の生 垣等は保存する。擁壁の 表面は錆御影石仕上げと し、高さを抑え、擁壁の足 元は緑化等し、歩行者に 対しての圧迫感を軽減す る、構造は生頃、添過性	前面道路境界線からの距離:1~2m以上 材料・
	その他		ごみ置き場等を設置する 場合は建築物と調和した 意匠とする	RC の柱・鉄柱・木柱・煙突・排気塔は原則その高さ 13m以下とし、色彩に関 しては素材の地色を尊重 し、原色を用いないこと。 一般を見しては、こび 一般を基本とする。農業 一般である。 一般で。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般である。 一般で。 一般である。 一般である。 一。 一。 一般である。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。		夜間照明は暖かみのある 光源を用い、非行・交通 事故等の防止に配慮する こと	角敷地は隅切りとする	電線は各企業負担による 地下埋設。電柱類は携帯 電話の基地局等の用に供 するものは設置禁止。屋 外照明は夜間利用者の 安全性を考慮し適切に配 置し、形態や色彩は周辺 環境と調和させる	屋外階段、ベランダ、ごみ 置き場等は建築物と調和 した意匠。街角に立つ場 合は意識した意匠とする	屋外階段、ベランダ、ごみ 置き場等は建築物と調和 した意匠とする	携帯電話基地局・太陽光 パネルを屋上等に設置する 場合は、道路・公園等から 容易に望見できないように 配置する	する位置の高低差は 5m を超えないこと。 電柱を設
手続き	対象	新築・増改築、移転、外 観を変更する修繕・模様 替え、屋根または外壁の 塗装	選定中	観を変更する修繕・模様 替え、屋根または外壁の	観を変更する修繕・模様 替え、屋根または外壁の		観を変更する修繕、色彩	新築・増改築、移転、外 観を変更する修繕、色彩 の変更	観を変更する修繕、色彩 の変更	観を変更する修繕、色彩 の変更	観を変更する修繕、色彩 の変更	新築・増改築、移転、色 彩の変更
	事前公開	0	選定中		0		不明	市·景観協定委員会(任 意)	配慮方針の公表が必要な 場合のみ	配慮方針の公表が必要な 場合のみ	不明	×
_	認定先	ニセコ町	選定中		富良野市			景観協定委員会(区域 内の土地所有者等全 員)	審査会	バイザーによる会議→認定 審査会	景観アドバイザー 部会での助言・指導	石垣市
	住民説明	0	選定中		回覧でもよい		不明	委員会の開催	不明	不明	不明	不明
	している法	ニセコ町景観条例 最観地区 中高層建築物:			北海道屋外広告物条例		地区計画	景観協定、景観形成マニュアル の建築物:中高層建築物	_	_	地区計画	地区計画

<sup>\*1</sup> 古川親水公園沿線景観地区 中高層建築物:建築高さ 10m以上、又は、延べ面積 300 ㎡以上、又は、一団の土地を 3 区画以上に分割する集団の戸建て住宅 その他の建築物:中高層建築物以外の建築物

<sup>\*2</sup> テクノプラザ景観地区(外壁一面に対する割合) ベースカラー70~100%、アソートカラー0~25%、アクセントカラー0~5%

<sup>\*3</sup> 芦屋景観地区 大規模建築物:第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域で、高さ8mを超えるかつ延べ面積が500 mを超えるもの それ以外の地域で高さ10mを超えかつ延べ面積が500 mを超えるもの

<sup>\*4</sup> 芦屋川南特別景観地区 低層建築物:地階を除く階数が2以下、かつ、建築高さ10m以下の建築物 中高層建築物:地階を除く階数が3以上、又は、建築高さ10m超える建築物

<sup>\*5</sup> 関西学院周辺景観地区 大規模建築物:建築高さ 10m超え、又は、延べ面積 500 ㎡超えるもの 一般建築物:大規模建築物以外の建築物

### (3) その他

#### a. 景観・積雪に配慮した住宅の提案(倶知安町・東川町)

倶知安町や東川町では、「くっちゃん型住宅」「東川風住宅」を制度化し、住宅普及を促進している。また、倶知安町では町内全域を対象とし、豪雪地帯でのゆとりある生活を確保することを目的とした「倶知安町建築物等に関する指導要綱」を定めている。

(参考) くっちゃん型住宅認定基準 (積雪関連抜粋)

項目	基準
1.落雪対策	「倶知安町建築物等に関する指導要綱」の第6条及び第
	7条を遵守
	※落雪屋根の建築物の軒先からの落雪飛距離による外壁
	後退距離等
2.外壁のセットバック	住宅:道路境界線までの距離は、2m以上。
	付属建築物:道路境界線までの距離は、1m 以上、隣地
	境界線までの距離は、1 m以上。
3.駐車スペース	車庫又はカーポートの他に敷地内に一台分の駐車スペー
	スの確保
5.セミパブ リックスペースの確保	玄関までのアプローチに風除室、又は雁木を設ける。
	玄関までのアプローチに風除室、又は雁木を設ける。

#### (参考) 東川風住宅建築指針(抜粋)



### b. 事業者からの景観提案の見える化(神奈川県真鶴町)

神奈川県真鶴町では、昔から引き継がれてきた懐かしい港町の生活風景を保全していくため、 真鶴の美しさがまとめられた「美の基準デザインコードブック」を作成し、美のまちづくりを 進めている。

事業者には、景観計画に基づく「美の基準 自主提案書」の届出を義務付けており、「適合 基準」「配慮基準」「自主提案基準」の3区分について、実施の有無を見える化している。 審査項目は、多岐に渡っており、誰にとっても判断しやすい。

### 美の基準 自主提案書

【 届出者: 】

### ■提案方法

取り組みを実施した基準については、「実施の有無」欄に「〇」を記入し、**平面図面・立面図面に 具体的取組箇所・内容について記述**してください。

### 1. 適合基準 …必ず実施すること

審査項目	頁	景観形成基準	原則	提案内容	実施の 有無
屋根	72	守りの屋根	調和	傾斜屋根の設置	
色彩	76	ふさわしい色	調和	適切な配色計画 基本配色一暖色系・原色の回避、柔らかい自然光・反射光	

# 2. 配慮基準 …下記基準のうち、6基準以上を実施すること。ただし、自主提案基準で多くの取り組みが確認できる場合、この限りではない。

審査項目	頁	景観形成基準	原則	提案内容	実施の 有無				
	32	見通し	格付け	見通される方角へ配慮し、格付けする					
全体	36	母屋	格付け	建物の中心をつくる、一番重要部分を母屋に仕立てる					
の	52	斜面に沿う形	尺度	大地の形から飛び出さない、斜面に沿った屋根・建物形状					
規模	54	見つけの高さ	尺度	見付けの高さを抑える工夫 -セットバック、段階的形状、絶対高さの抑制等					
	56	段階的な外部の大きさ	尺度	段階的な空間構成 -公共空間・自然へ溶け込んだ建物のしつらえ					
形状	80	日の恵み	調和	日の恵みを受ける場所を見つけ発展させる					
	82	北側	調和	北側への日照の配慮					
	70	舞い降りる屋根	調和	段階的に大地に舞い降りる屋根構成					
屋	74	覆う緑	調和	建築物における緑化 -屋上緑化、ルーフガーデン・バルコニーへの緑化					
根	112	軒先、軒裏	装飾· 芸術	屋根端部(軒先軒裏)を美しく作る					
	114	屋根飾り	装飾·芸術	屋根飾りを付ける					
	42	建物の縁	格付け	町や街路が無味とならない表情豊かな外壁処理 -景観を意識した外壁計画					
	44	壁の感触	格付け	柔らかい、あたたかみのある感触となる外壁の仕上げ					
壁面	46	柱の雰囲気	格付け	格付けの一方法として柱を表現する					
_	84	大きなバルコニー	調和	屋外活動が生まれる大きなバルコニーを設置する					
	134	外廊	コミュニティ	屋外とのつながりが生まれる建物外縁の処理					
	38	門· 玄関	格付け	地場の材料や自然等を取り込んだ玄関をしつらえる					
開口	48	戸と窓の大きさ	格付け	画一的でない開口部の大きさや形					
部	66	窓の組み子	尺度	窓に組み子を施し表情を持たせる					
	140	街路に向かう窓	コミュニティ	道路面への窓の設置、人の気配が感じられるように					
	30	海の仕事山の仕事	格付け	町の仕事(漁業、石材業、農業)を建設行為に取り込む					
格	60	重なる細部	尺度	一枚岩的な建物とならないように -細部の表現、分節化					
付	62	部材の接点	尺度	材料どうしの美しい「つながり」をつくる、唐突に接しない工夫・配慮					
け・	64	終わりの所	尺度	建物端部の自然なつながり -頂部、屋根先、外壁と土地との接点					
装	118	歩く目標	装飾· 芸術	歩く目標・アイストップとなる装飾・芸術や建築計画					
飾	110	装飾	装飾· 芸術	真鶴らしい装飾を施す					
	120	海、森、大地、生活の印象	装飾·芸術	真鶴の印象を表現した芸術を施す					
	102	自然な材料	材料	可能な限り自然な材料を使用する -二次材(表面や仕上げ)への使用等					
材料	104	地の生む材料	材料	小松石を使用する					
	106	生きてる材料	材料	きめ細かく使う。材料の適正な使用。再利用等、材料を活かす。					

#### 3. 自主提案基準 …自主的に実施を図ること

審査項目	頁	景観形成基準	原則	審査内容	実施の 有無				
	150	まつり	眺め	まつりを町の独自性を確立する行事として意識し、建築に配慮する					
	152	できごと	眺め	行事や活動など様々な出来事を支援する建築計画					
	154	賑わい	眺め	賑わいを生む建築計画					
コン	156	いぶき	眺め	新しく生まれる活動を支える建築					
セプ	158	懐かしい町並	眺め	暮らしの中にあった良いもの、良いことを大切に扱う					
ر ا	160	夜光虫	眺め	環境を良くするためにちいさい努力を惜しまない					
配	162	眺め	眺め	美しい眺めを育てるあらゆる努力をする					
慮	124	世帯の混合	コミュニティ	多種の世帯構成になるように					
事項	126	人の気配	コミュニティ	人の気配がいつも感じられる工夫 -街路に面した窓、管理等の設置等					
74	128	お年寄り	コミュニティ	お年寄りを大切にする					
	130	店先学校	コミュニティ	町の仕事、歴史の日常的に学習できる仕掛け					
	132	子供の家	コミュニティ	子供の場所を作る					
敷	12	聖なる所	場所	精神的ルールや過去との絆をもつ「聖なる所」を大切に扱う					
地	16	眺める場所	場所	眺めの良い場所を独占しない配慮					
特性	18	静かな背戸	場所	背戸(路地、狭隘道路)が生きづくよう演出する					
の	20	海と触れる場所	場所	海と触れる場所を親水空間となるよう計画する					
尊重	22	斜面地	場所	自然の地形を可能な限り壊さない造成計画					
-	24	敷地の修復	場所	周囲や敷地の特性に配慮した建物の配置					
建物	26	生きてる屋外	場所	非建築部分の適切な計画 -死に地をつくらない、隣地との連続性への考慮					
配	34	大きな門口	格付け	地域の入口毎の印象付けを行う					
置	58	路地とのつながり	尺度	路地の雰囲気を壊さない建築計画 -人の気配、見つけの高さ、建物配置					
	40	転換場所	格付け	玄関までのアプローチ部分に効果的な転換空間を設ける					
	78	青空階段	調和	建物と外部とのつながりを生む屋外階段の設置					
中	86	少し見える庭	調和	庭が生きるよう外部に公開する工夫を					
間領	88	ほどよい駐車場	調和	空間が台無しとならない駐車場計画 -見えない駐車場、小さな駐車場、緑化					
域	98	歩行路の生態	調和	草花やコケ等、生態が息づくような舗装 -部分舗装等					
の充	116	ほぼ中心の焦点	装飾· 芸術	空地に中心をもたせる工夫を -人の往来を妨げない彫刻等の設置等					
実	136	小さな人だまり	コミュニティ	コミュニティを育むよう、人が集まれる場所・仕掛けをつくる					
	138	街路を見下ろすテラス	コミュニティ	公共空間(道路等)と建物の間にほどよく会話が生まれる演出を					
	142	座れる階段	コミュニティ	階段を座ったり休んだり美しいものを見る場所として整備する					
	14	豊な植生	場所	敷地にある豊かな植生を生かすこと -既存樹木の保存・移植、植樹					
緑	90	木々の印象	調和	木の植え方に注意を払う -印象的な植樹計画					
化	92	地場植物	調和	その土地ならではの地場植物を植える					
植植	94	実のなる木	調和	実のなる木を植える					
栽	96	格子棚の植物	調和	独自の雰囲気をもつ格子棚を活用した緑化計画					
等	144	ふだんの緑	コミュニティ	日常生活の中に緑を楽しむあらゆる緑化を行う					
	146	さわれる花	コミュニティ	手近に花を楽しむ、大切にする工夫をする					

### 真鶴町では、美の8原則に配慮し建築を行うこととなっています。

- 1. 「場所」…敷地の特徴を尊重する
  - 5. 「材料」 …材料に気を配る
- 2. 「格付け」…格付けを行う
- 6. 「装飾と芸術」 …心を豊かにする芸術や装飾を施す
- 3. 「尺度」… ヒューマンスケールを大事にす 7. 「コミュニティ」 … コミュニティを育む仕掛けを行う
- 4. 「調和」…自然や町との調和を大事にする 8. 「眺め」 …美しい眺めを育てるあらゆる努力を

上記8原則を具体的に実現する基準として、上記の景観形成基準が定められています。各基準の定めに従い、 建築を計画してください。

#### 6 課題の整理

以上から、ニセコ町の景観形成に向けた今後のニセコ町建築ガイドライン策定に向けた課題として、次の6点を挙げる。

### (1) これまでの景観づくりを活かしつつ法的根拠の強化の必要性

ニセコ町の景観形成は、開発事業における事前景観調査や町長協議、住民説明会が位置付けられた先進的な自主条例である景観条例をベースに、ニセコ連峰山麓については、自然公園法の特別地域及び準都市計画区域内に都市計画法の特定用途制限地域と景観地区を設定している。特に、ニセコ町の良好な自然景観や農村景観、眺望景観は、景観条例に基づくニセコ町との事前協議によって、良好な景観の形成が図られてきたと言える。

しかしながら、ニセコエリアにおいて、外国資本などによる開発圧力が高まる中、良好な景観形成のための制度としての脆弱性が危惧されつつある。具体的には、自然公園法の特別地域及び準都市計画区域(特定用途制限地域・景観地区)については、各種の法的根拠に基づく一定の強制力を持つが、それ以外の地域については、法的根拠を持つ強制力が無いことから、今後もこれまでと同様に、景観条例に基づく事前協議を中心とした対応では、自然環境と調和した景観の形成が困難となることも想定される。

以上を踏まえ、ニセコ町のより広域で法的根拠を持った景観形成を図れるよう、ニセコ町の 全域を対象とした景観計画の策定や、景観法に基づく景観条例改正の必要性についての検討が 必要である。

#### (2) ニセコ町全体における景観づくりを具体化

景観条例の第3条では、基本理念として「景観づくりは、町内を流れる大小さまざまな河川 や山岳景観、雄大な農村風景、市街地の緑地など町民共有の貴重な財産を喪失することのない よう、自然環境の調和と地域全体の秩序ある土地利用に配慮し推進するものとする。」と示さ れているが、「自然環境の調和と地域全体の秩序ある土地利用に配慮する」に、より具体的な 基準等が必要となっている。

また、景観条例では、一定規模以上の開発事業等が対象であり、小規模な開発等は対象外となることから、町全体としての景観づくりが図られるように考えていく必要がある。

以上を踏まえ、ニセコ町全体における景観づくりの方向性を具体化・見える化し、内容を示していくとともに、その対象(区域・対象物)についても再検討する必要がある。

### (3) 地区単位・拠点単位の特性に応じた基準の必要性

ニセコ町は、地区ごとに異なる特性を有しているが、現在、準都市計画区域以外で、地区別の具体的な景観形成基準を設けていない。そのため、開発事業者等が地域特性を把握しにくい 状況となっている。

以上を踏まえ、町全体の景観方針に加え、地区別や沿道等大きなゾーニングを示した上で、各地区の特性と特性に基づく景観形成方針・必要な規制を具体化・見える化することが必要である。 さらに、分譲地等地区内の細かな単位の景観ルールについては、町民や権利者による景観協定等の活用を促進していくことが重要である。

### (4) 住宅地における雪対策の統一

ニセコ町の住宅においては、景観だけでなく積雪荷重を踏まえても、今後も陸屋根ではなく 勾配屋根が多く建築されていくことが想定される。勾配屋根の場合、隣地・道路への落雪を配 慮する必要があるが、現在は景観地区を除いて個人の裁量に委ねられている。

また、宅地内における堆雪スペースの確保や住宅地内における堆雪スペースの確保、道路除雪における沿道堆雪スペースの確保など、積雪期を想定した住宅地づくりが重要である。

以上を踏まえ、今後も一定の住宅着工数が見込まれる中で、住宅・住環境における雪対策を 具体的に示していくことが必要である。

### (5) 開発構想段階の協議における専門的なアドバイザーの必要性

ニセコ町は、景観条例に基づき開発事業者と事前協議を行うことで、自然環境と調和した景観の形成を図ってきたが、条例制定時に比べ、現在は開発事業件数も大幅に増え、その内容も複雑化している現在では、対応が難しくなっている。また、必要に応じ都市計画審議会の意見を聴くことが示されているものの、多様な用途・規模の開発事業の協議が行われている現在では、協議案件について、アドバイザーによる助言等、専門的見地からの意見等を踏まえた協議が必要である。

#### (6)住民説明会の位置づけと関連条例等との整理の必要性

景観条例に基づく住民説明会は、景観条例の特徴の一つであるが、最近においては、住民から景観条例の対象外の質問が多く出されている状況が常態化している。対象外の質問内容に関連する条例や計画等を抽出し、改めて町の条例を体系化した上で、景観条例のみでなく複数の関連する条例に基づく住民説明会とするなど、住民説明会の位置づけを再検討するとともに、事業者・住民双方によってより良い住民説明会となるよう、その実施方法についても検討していく必要がある。

### III. 建築ガイドライン策定の方向性検討

### 1 二セコ町において必要と考えられるガイドラインの方向性検討

#### (1) 建築ガイドラインの位置づけ

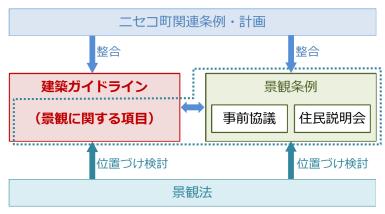
建築ガイドラインの位置づけとしては、大きく以下の2つが考えられる。

### a. 建築ガイドラインを景観条例で位置づけ

・ニセコ町の関連条例や関連計画と整合を図りながら、住民との合意形成を図った建築ガイ ドラインを策定し、景観に関する項目について、景観条例で位置づけ

※景観法及び既存景観条例改正による景観計画としての位置づけについて検討が必要

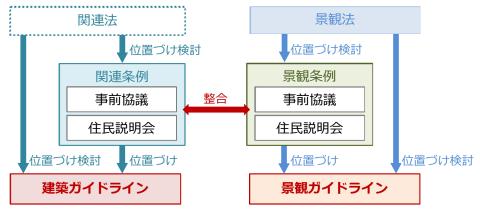
#### 図 III-1 ガイドラインの位置づけ(景観法に基づく場合)



### b. 関連条例による建築ガイドラインと景観条例による景観ガイドラインとの2本立て

- ・景観関連については、既存景観条例改正による景観ガイドラインを策定
- ・一方で、景観以外で開発事業に関連する環境、給排水等の項目も含有した方針を示す建築 ガイドラインを策定し、景観条例以外の関連条例改正等によって位置づけ
- ・事前協議や住民説明会は、関連条例と景観条例の2本立てで位置づけ
- ※関連条例と景観条例の整合を図りながら、事前協議や住民説明会等の対象範囲・時期等を 定めていく必要がある
- ※建築ガイドラインを位置づける関連条例及び関連法への位置づけについて検討が必要 ※景観法及び既存景観条例改正による景観計画としての位置づけについて検討が必要

#### 図 III-2 ガイドラインの位置づけ(2本立ての場合)



### (2) 建築ガイドラインの方針検討の対象範囲

ガイドライン策定において方針を検討する対象としては、町全体としての方針を定めるとともに、景観特性の異なる地域に区分し、町全体の方針に加えて各地域の方針を定める必要がある。

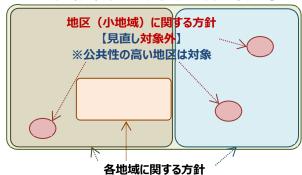
住宅街区等の地区(小地域)については、当該住民等による景観協定等自主的な提案や住民説明会による対応を基本とする。

ただし、地区(小地域)単位において も、例えば、ニセコ駅前等の公共性の高い 地区である場合は、ガイドラインの対象と し、方針を検討とすることも考えられる。

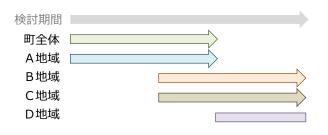
ニセコ町の現在の土地利用動向を踏まえると、町全体に関する方針については、出来る限り早く検討すべきであるが、地域別の方針については、それぞれの地域住民との合意が必要であり、同一時期ではなく、優先度に応じて段階的に定めていくことも考えられる。

図 III-3 ガイドラインの方針検討対象イメージ

ニセコ町全体に関する方針 【見直し対象:最優先】



【見直し対象:優先度は地区により異なる】



#### (3)ガイドライン策定に向けたゾーニング

景観条例及び景観条例施行規則では、以下の景観地域に分類し、地域に適した景観形成を図るものとすることが示されている。

(1)農村景観地域 : 市街地景観地域及び自然公園景観地域以外の区域

(2) 市街地景観地域 :ニセコ町の中心市街地を形成する地区で、町長が指定する地域

(3) 自然公園景観地域:支笏洞爺国立公園区域、ニセコ積丹小樽海岸固定公園区域

これら地域は、次ページ図 Ⅲ-4 のようなイメージになるが、特に農村景観地域については、 広範囲となっており、土地利用動向や地域特性を考慮して、分割する必要がある。

以上を踏まえ、次の視点で再検討が必要となる。(次ページ図 Ⅲ-5 参照)

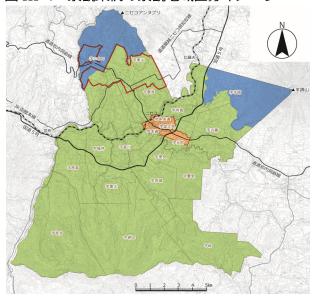
(1)農村景観地域 : 地域特性に応じた細分化

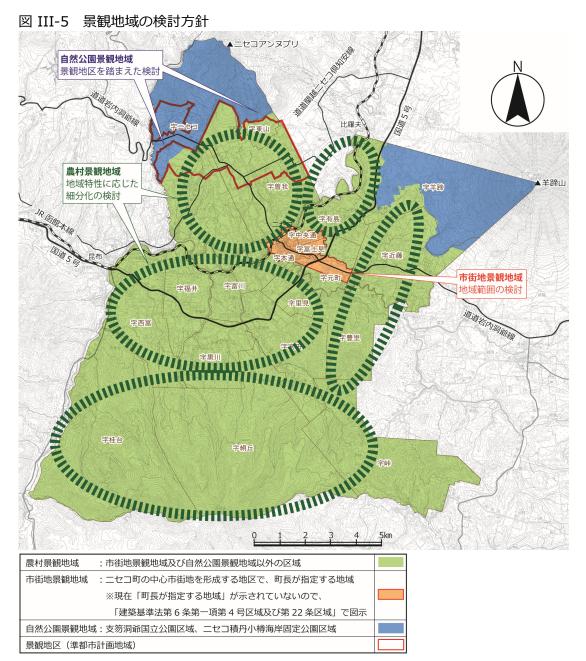
(2) 市街地景観地域 : 地域範囲の確定

(3) 自然公園景観地域:景観地区(準都市計画地域)を踏まえた変更

上記に加え、尻別川沿岸や主要沿道の景観について更に分割すべきか検討が必要である。

図 III-4 景観条例の景観地域区分イメージ





# (4) ガイドラインの主な検討項目

前述の建築ガイドラインの位置づけ、方針検討対象、ゾーニングのほか、主な検討項目としては以下が挙げられる。

# 表 III-1 ガイドラインの主な検討項目

検討項目		概 要					
全体方針		・ニセコ町全体・地域ごとの景観形成方針の検討					
		(目指すべき方向の文字化(見える化)による意識の共有)					
行為制限	協議対象	・協議対象の再検討(地域による違い)					
	建築物・工作物等の	・雪対策への対応					
	制限	・制限の再検討(地域による違い)、景観地区拡大必要性					
	用途規制	·準都市計画区域(特定用途制限地域)拡大必要性					
	罰則	・勧告・氏名等の公表以上が必要か					
住民説明会		・説明会での対象範囲					
		・景観条例以外を含めた条例の位置づけ					
		・開催手法(第三者による運営)					
		・住民支援手法(第三者機関・アドバイザー等の設置)					
事前協議		・届出書類の再検討(チェックリスト等の見える化)					
		・第三者による審議必要性、専門的見地からの助言					

# (5)ガイドライン策定に向けた手法比較

表 III-2 ガイドライン策定に向けた手法検討

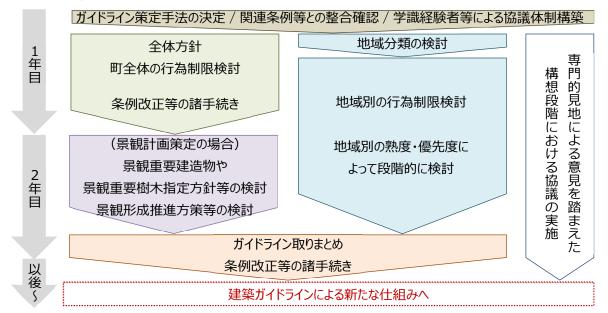
「◎:規制等可能(法的強制力強い) ○:規制等可能(法的強制力弱い) ×:規制等不可]

表 III-2	ガイドラ	イン策定	に向けた手法検討				[◎:規制等可能(法的強制	制力強い) 〇:規制等可能(法的	強制力弱い) ×:規制等不可]
				指導要綱	現行の景観条例の改正		景観法に基づく景観条例に改正		準都市計画区域の拡大 ]
						準景観地区	景観計画区域	景観地区	特定用途制限地域
概要				建築・開発・事務手続等にかかわる 行政指導の内容を定めたもの。 法的拘束力は無し。	景観形成に関する自主条例。 ・町全域で一定の開発事業が対象。 開発事業における事前景観調査、 事前協議・町長同意、住民説明 会開催を制度化。	現在、町内に設定無し。 ・良好な景観の保全を目的とし、景観地区に準じて一定の区域を対象に市町村が指定。		現在、ニセコ連峰周辺で設定。 より積極的に景観の形成や誘導を図っていきたい場合に市町村が指定。 (準)都市計画区域指定が条件。	現在、ニセコ連峰周辺で設定。 ・用途地域の定められていない区域で、良好な環境の形成、保持のために必要な地域に市町村が定め、特定の建築等を制限。 ・(準)都市計画区域指定が条件。
	必要な諸司	<b>=続き</b>		特段無し	・景観条例改正(議会の議決)	・条例制定(議会の議決、景観法・ 建築基準法委任)	<ul><li>・景観行政団体への移行</li><li>・景観計画策定</li><li>・景観条例改正(議会の議決、景観法委任)</li></ul>	準都市計画区域 ・区域拡大(北海道指定) 景観地区 ・都市計画決定(町決定) ・景観地区条例改正(議会の議 決)	準都市計画区域 ・区域拡大(北海道指定) 特定用途制限地域 ・都市計画決定(町決定) ・特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例改正(議会の議決)
検討項目	全体方針			〇(新規)	〇(改正:より具体化)	×(全町域指定困難)	〇(新規:望ましい事項)	×(全町域指定困難)	×(全町域指定困難)
	行為制限	協議・届出	対象	〇(新規)	〇(改正:再検討)	◎ (新規)	〇(新規:届出対象行為)	◎(改正:再検討)	◎(改正:区域再検討)
		建築物・工作物等	意匠 (形態・色彩等)	〇(新規)	〇(新規)	◎(新規) 建築物:必須事項 工作物:選択事項	◎:特定届出対象行為 ○:上記以外 (新規:景観形成基準)	◎(改正:再検討)	×
		の制限	高さ限度 (最高・最低)	○(新規)	〇(改正:再検討)	◎(新規:選択事項)	〇(新規:景観形成基準)	◎(改正:再検討)	(景観地区で設定)
			壁面の位置	〇(新規)	〇(新規)	◎(新規:選択事項)	〇(新規:景観形成基準)	◎(改正:再検討)	×
			最低敷地面積	〇(新規)	〇(新規)	◎(新規:選択事項)	〇 (新規:景観形成基準)	◎(改正:再検討)	×
			建物用途	〇(新規)	〇(改正:再検討)	×	×	×	◎(改正:区域再検討)
			建ぺい率・容積率	〇(新規)	〇(新規)	(◎)要確認指定区域内のみ	×	(準都市計画)	区域による制限)
			その他(接道義務・ 道路斜線制限等)	〇(新規)	〇(新規)	(◎)要確認指定区域内のみ	×	(準都市計画)	区域による制限)
		開発行為等	等行為規制	〇(新規)	〇(改正:再検討)	◎(新規:選択事項)	〇(新規:届出対象行為)	◎(改正:再検討)	(準都市計画区域による制限)
		罰則		無し	勧告・氏名等の公表	是正命令、使用制限等	形態意匠のうち特定届出対象行為 :変更命令 上記以外:勧告	是正命令、使用制限等	使用制限等
	住民説明会	<u>&gt;</u>		○(新規)	〇(改正:再検討)	〇(新規)	〇(新規)	〇(新規)	×
	事前協議			〇(新規)	〇(改正:再検討)	◎ (新規)	◎ (新規)	◎(改正:再検討)	×
メリット				地域別等、必要性がある項目に対し	景観法等に独自の制度の為、必要	(準)都市計画区域外で設定可能。	現行の条例を活かしながら、形態意	法的根拠を持った景観誘導が可能。	法的根拠を持った景観誘導が可能。
				てきめ細かな対応(共有)が可能。	性がある項目に対してきめ細かな対応(共有)が可能。	景観地区に準じた規制、担保措置が可能。	匠については変更命令まで可能。 町全体から地域別まで対応が可能。	特定用途制限地域と併せてきめ細やかな対応が可能。	景観地区と併せてきめ細やかな対応 が可能。
デメリット				法的根拠を持った強制力が無い。 条例との整合、位置づけを明確化す る必要あり。	法的根拠を持った強制力が無い。	全町域での設定は困難。 建物用途制限不可。	形態意匠以外は勧告までであり、強制力は比較的弱い。 建物用途や建ペい率・容積率等の		全町域での設定は困難。 形態意匠制限不可。

### 2 ガイドライン策定に向けて

### (1) ガイドライン策定スケジュールイメージ

#### 図 III-6 策定スケジュールイメージ



### (2) ガイドライン策定における課題

建築ガイドラインの策定に当たっては、建築ガイドラインの位置づけ(景観法など法的強制等の有無)を早急に検討することが求められるが、策定時における主な課題としては以下が挙げられる。

#### 〇策定期間:

検討項目が多岐に渡るため、ガイドラインの全部策定には2年以上を要すると想定される。早急な対応が求められる項目を絞り、それらについて1年目に部分策定し、条例改正する等、優先順位を付けた対応が求められる。

### 〇庁内検討体制:

ガイドラインの位置づけ・検討範囲や住民説明会の位置づけを踏まえ、必要に応じて複数の関連課が連携した策定体制等、庁内の検討・策定体制を構築する必要がある。

### ○学識経験者等による検討・協議体制:

ガイドライン策定に当たっては、学識経験者等による検討委員会等を設置し、議論を進める必要があるとともに、開発事業者との事前協議においては、この委員会等が助言、もしくは協議機関となる等、学識経験者等による専門的見地からの意見を踏まえたガイドライン策定体制及び事前協議体制を構築する必要がある。

#### 〇住民合意体制:

景観に関する制度の策定過程での住民の関わりや合意は、まちづくり基本条例上も重要であることに加え、裁判等での法的拘束力にも影響を与える。また、景観に関しては、住民の関心が高い項目であるが、スピード感を持った対応が求められる中で、住民合意形成のための幅広い住民から意見収集が出来るような体制構築が求められる。

# 資 料

### 「(仮称) ニセコ町建築ガイドライン」策定に向けた意見募集結果

次年度以降の建築ガイドラインの策定に先立ち、町民に対して、現在の町内での建築行為や 開発行為などに対する考えや、ニセコ町の景観などに対する考えなどについて、意見募集を行った。

○意見募集期間 ・2022 (令和 4) 年 2 月 25 日 (金) ~3 月 10 日 (木) ○資料閲覧場所 :ニセコ町役場都市建設課及びニセコ町ホームページ

○意見募集用参考資料:本調査のⅡ章「4 現地調査による土地利用・建築の状況」

○意見書提出件数 : 6件

### いただいたご意見の内容

寒冷地である故 断熱性の高い建築方法、デザインが必須(CO2削減目標があるのに低い努力目標だけしかない)

除雪が重要なインフラとなる地域=排雪・堆雪場所の確保必須(建坪率の変更)

山林農村地帯の建築物であり、その景観が観光資源であるのにも関わらず、見合わない過度の 照明、ガラス張りの建物、建物や屋根縁取るような直線的鋭角なLEDライト照明が増えてい る。光害対策ガイドラインに沿っているのか?ススキノや歌舞伎町にあるような照明がこの山 林農村地にはそぐわない。

戸建て(集合住宅含む)には建坪率規制とは別に必ず駐車場を設けることを義務付ける。例) 集合住宅は戸数同等数の駐車場、一般戸建てで数台分の駐車場。

これにより、隣地・道路からのスペースが自ずとでき、冬場には堆雪場所としても利用できる。イメージ的にもわかりやすく理解しやすい条例ができる。

除雪業者から直接話を聞いているのか?以前のように空地に堆雪ができない状況になってきていて、各戸内での排雪場所の確保が急務だときいている。

住民自治といって住民が直接開発・建設業者と話し合う場合でも、後ろ盾となる規制やガイドラインが少なすぎるため、折り合いがつかない。住民は疲弊し、去るしかない。業者側も計画が固まった時点で住民から変更を求められても、時間・費用ともに無理があり迷惑極まりない。

一部であったとしても、「暮らしづらい」と感じる住民がいるのであれば、具体的に解決策を すり合わせて迅速に制度化していただきたい。

また、既存の制度・条例を活用するよう手順や周知の仕方を工夫し、「実用」していくべきだ。

利便性を重視して市街地の比較的狭い土地を選び、許される限り敷地一杯に住宅を建てる人、不便でも郊外の大きな土地に隣棟間隔を十分に確保し、広々とした庭のある住宅を望む人、それ以外にも色々な考え方があることは調査結果からも読み取れます。ここで改めてわかるのは、(地域特性はありそうですが)個々人で考え方は様々だということ。

賃貸でも販売でも不動産事業者としては、法令や条例で許される範囲で、できる限り大きく、高く建物を作ることを望みます。建物が大きい分だけ利益が大きいからです。景観上などの理由により、建物を小さく、低くしなければならない場合、収支計画上どこまで許容できるかはその事業によって様々です。このため、一律に大きさ、高さで制限をかけることはできません

### いただいたご意見の内容

準都市計画区域内で行われているニセコ町の住民説明会では、しばしば地域住民と開発事業者のそれぞれの主観がぶつかり合うことによって対立構図が発生しているように見受けられます。開発事業者としては法令や条例違反をしているわけではなく、既に土地購入を済ませて事業収支計画を立てている中で、地域住民の要望のすべては受け入れられない場合が多いと思われます。この時にもっとも重要になるのが、共通認識/共通理解を持つための指標になります。個々の主観ではなく、この指標に基づいて議論を交わすことで地域住民と開発事業者が建設的な議論を行うことができるようになります。

また、開発事業者にとっては土地購入の段階からどのような建物が建てられるのか事前検討することにも役立つと思いますし、移住者や町内での引っ越しを考えている方々にも、将来的な土地開発の可能性として地域別の建築指標があれば非常に有用ではないかと思います。

この建築ガイドライン策定の際には町民や審議会だけではなく、地域の関連事業者からも十分に意見収集した上で、ニセコ町にとってあるべき景観・風景となる建築指標を定めていただけますようお願いいたします。

#### 「建坪率の統一」

地区によって家同士の感覚が非常に狭いところがあり除雪に問題が出てきたり、隣への雪害が 及ぶケースが増えてきている。

「新築の窓の開口率を規制し

家の中が丸見えのような大きなガラス窓の設置を規制する。近隣への光害、バードアタックの防止、SDGs にそって CO2 の削減につながる。

景観条例の見直し、条例の徹底と罰則を決める。

ニセコ町全体で家、ホテル、ビルなどの高さ制限を決める。

農村景観と調和する家づくり、森林を残し自然公園を増やし、その景観にあった家づくりの指導をする。

建築終了後、用途が変わっている建築物が多くある事を認識しているか。

町内にある新築物件は隣の家の敷地との間は1mに満たないがすでに家は建ってしまっている。

ニセコ町の景観は年々悪くなってきている事を認識してほしい。

海外の投資家用に建てられた家々には無人の家の風呂で温泉が流れっぱなしと言う事を知る必要もないのでしょうか?

海外から来る家のオーナーにとってニセコ町がSDGsだろうがCo2削減していようが全く関係はないと感じていると思います。規制をかけない町に大きな責任があると思います。

サステナブルツーリズムやニセコ町の環境計画に基づいた将来の好ましいニセコの姿を共有しておく必要性の検討、ファシリテーターの設置の検討も必要だと思います。

紋切り型戸建のコンドミニアムがやはり異質で、この景観に慣れるには時間がかかりそう。

屋根雪の積もり方、雪庇の育ち方、落雪する場所に設置された灯油タンクなどを考えると、開発事業者、近隣住民、除排雪事業者、灯油やガスの供給事業者、建物の管理会社などのためにもガイドラインを設け、環境に適した計画に誘導するのは自治体の重要な役割だと感じます。

小動物や昆虫、鳥などの暮らしをなるべく損なうような、周囲に多大な光をもたらすガラス張りのデザインが増えている。

1年のうち30日程度しか利用しない海外在住の建主と、通年居住している地元住民が大切に考えるものは根本的に違っているため、相互理解が難しい。

両者の温度差をなるべく無くしていくために、開発事業者、不動産業者、海外在住の土地購入者の3者が実践的に参照できるガイドラインであってほしいと強く願う。努力規定ではなく、 遵守すべきガイドラインとなるような仕組みを考えられないだろうか。