

～あなたがお住まいの地域の景観づくりを考える～

ニセコ町の景観に関するアンケート調査結果

1. 調査の概要	1
(1) 調査目的.....	1
(2) 調査概要.....	1
(3) 回収状況.....	2
(4) 質問項目.....	2
2. 調査結果	3
質問 1 ニセコ町の景観づくりについて	3
(1) ニセコらしい景観（自由記述）.....	3
(2) ニセコ町の景観の違和感や不満（自由記述）.....	7
(3) 今後のニセコ町の景観について（ニセコ町全体・（自由記述））.....	11
(4) 今後のニセコ町の景観について（地域別・（自由記述））.....	15
(5) 景観づくりのルールや基準の必要性.....	19
(6) 景観づくりに必要なルールや基準（ニセコ町全体・（自由記述））.....	20
(7) 景観づくりに必要なルールや基準（地域別・（自由記述））.....	26
(8) 景観に係る地域貢献や景観づくり活動などの取り組み（自由記述）.....	30
(9) 景観づくり活動の役割（自由記述）.....	32
質問 2 景観についての自由意見	37

令和5年1月

ニセコ町

1. 調査の概要

(1) 調査目的

(2) 調査概要

- ・調査期間（町民）：令和4年11月7日～12月27日
- ・調査期間（団体）：令和4年10月28日～11月15日
- ・配布（町民）：まちづくり懇談会出席者への直接配布、12月広報誌への折り込み
- ・配布（団体）：郵送配布
- ・回収方法（町民・団体）：webまたは、e-mail、fax、役場持参による提出
- ・調査対象（団体）：14団体

所属団体
ニセコ町環境審議会
ニセコ町商工会
ニセコリゾート観光協会
ニセコ町建設業協会
ニセコ町農業委員会
ニセコ町まちづくり委員会
ニセコ綺羅街道住民会議
ニセコ不動産業協会
株式会社ニセコまち
曽我 756（とがりん村）コミュニティ協定
曽我 476 番地（一部）地区コミュニティ協定
NPO 法人ニセコまちづくりフォーラム
まちづくり研究会
ニセコ景観研究会

(3) 回収状況

町民向けの回収数は 50 票（紙面 12 票、web38 票）であり、団体向けの回収数は 12 票（紙面 1 票、web11 票）です。

(4) 質問項目

大項目	質問項目
質問 0) ・ 居住地域・年数について（町民） ・ 所属団体名（団体）	・ 住まいの地域（町民） ・ 居住年数（町民） ・ 所属団体名（団体）
質問 1) ・ ニセコ著の景観づくりについて	・ ニセコらしい景観とは ・ ニセコ町の景観で違和感や不満 ・ 今後のニセコ町の景観について （ニセコ町全体、居住地域（町民）、地域別（団体）） ・ 景観づくりのルールや基準の必要性 ・ 景観づくりの必要なルールや基準 （ニセコ町全体、居住地域（町民）、地域別（団体）） ・ 景観に係る地域貢献や活動などの取り組み ・ これからの景観づくり活動の行政の役割、住民の役割
質問 2) ・ 自由記述	・ 自由記入

2. 調査結果

質問1 ニセコ町の景観づくりについて

(1) ニセコらしい景観（自由記述）

①町民（居住地域）

a. 豊かな自然環境・自然景観

- ・緑が多い。（本通）
- ・自然を身近に感じられる景観。（本通）
- ・近代的な建造物が無く自然豊かな景観。（本通）
- ・緑が多く自然が豊か。（富士見）
- ・自然豊か。（近藤）（有島）（里見）（有島）
- ・自然に恵まれている点。（ニセコ）
- ・自然豊かで静か（有島）
- ・羊蹄山やニセコ連峰のダイナミックな眺望中の白樺の白い森林。自然の恵みが第一。これなくしてニセコはない。（曾我）
- ・風景・山・森林。（西富）
- ・夏の緑に広がる畑や秋の紅葉などキレイな自然景観が広がる景色。
- ・自然環境（河川、丘陵、緑地、動植物など）。（福井）
- ・美しい空気、水、空。（曾我）
- ・緑に恵まれた水と空気のきれいな所。（ニセコ）

【尻別川】

- ・尻別川。（有島）
- ・広大な自然（尻別川）。（曾我）
- ・尻別川、森、里山。（東山）

b. 自然環境と調和した景観・町の形成

- ・山林、森林、川、畑が維持されている静かな町。（本通）
- ・自然との調和。（東山）
- ・山や木々などの自然と、共生している町の風景。（近藤）
- ・市街地以外は森林が豊かにあり、建築物が突出している（目立つ）状況は良くない。（近藤）
- ・森林が凄く多く、大きな建物、建物の数が少なくて、周囲を囲む山々と美しい森を見渡すことができる町 地域。（富川）
- ・住宅地においても緑を大切に守っていく。（ニセコ）
- ・緑（豊かな自然）の中の建物と生活（都会は住宅の中の緑・自然と対照をなす生活空間）。（福井）
- ・自然を残しつつ、オシャレな雰囲気もなくさない。（富士見）
- ・人と自然（動物）の調和。（富士見）

- ・山と田畑と人。(里見)
- ・鳥のさえずりが聞こえ、時々動物たちも見かける。季節毎に在来種の花を見かけ、匂いを感じることが出来る。その中で人間が共生してほのかな明かりを灯して、厳しい自然に温かみを加えている。五感全てで自然を感じ、人工的なものはそれに調和している。(近藤)

c. 眺望景観(羊蹄山やニセコ連峰等・昆布岳への眺望)

- ・羊蹄山。(本通)(有島)
- ・羊蹄山が見える風景。(有島)
- ・羊蹄山が美しく見えること。(ニセコ)(有島)
- ・羊蹄山の見える景観、ニセコアンヌプリ連峰の見える景観。(元町)
- ・何と言っても、羊蹄山やニセコ連山、昆布岳の山々に象徴される自然(本通)
- ・アンヌプリと羊蹄山が見える。(本通)
- ・町のどこからでもアンヌプリと羊蹄山がきれいに見える景観。(近藤)
- ・広大な自然(羊蹄山・ニセコ連山)。(曾我)
- ・アンヌプリ山系。(東山)
- ・四方を見渡した際に羊蹄、アンヌプリ、昆布岳といった山々を仰ぎ見ることができる広い空がある。(曾我)
- ・マッカリヌプリ、アンヌプリ、昆布岳に囲まれた豊かな自然が残る。(近藤)
- ・町を囲む周辺の山々。(福井)

d. 田園(農村)景観

- ・農村風景。(本通)(有島)
- ・羊蹄山やニセコ連山とともにある田園風景。春夏秋冬、どの季節の畑も本当に美しいと思います。(里見)
- ・丹精された田んぼや畑、酪農で形成された農村風景です。(本通)
- ・畑の向こうに山並みが見渡せる。(東山)
- ・尻別川と山間部の自然環境を大事に田園風景が溶け込む風景。(曾我)
- ・森林・畑が山の裾に広がり、点々と民家(農家)が見える位の人工物のない広さをした景観です。(近藤)
- ・農村風景などと調和した生活環境を含む景観。(福井)
- ・農山村地帯の景観を守りつつ、観光の町として、共存できる町。(ニセコ)
- ・落ち着いた雰囲気の良いと思う。(本通)
- ・のどかな雰囲気(有島)

e. 建物・まちなみの調和

- ・住民や行政との協議得た後の景観。(中央通)
- ・スキー場と宿泊施設による冬のスキーリゾートの景色。(有島)
- 【色・高さの配慮】
- ・自然と調和した洗練された建物。色味や高さが配慮された統一感のある景観。(曾我)
- 【工作物(看板等)の調和】
- ・ケバケバしい看板がなくて落ち着いた町並み。(近藤)

- ・豊かな自然や農業の風景と調和していること。具体的には、ごちゃごちゃしていないこと（看板やサインが目立ち過ぎない、明るすぎない。建物間にスペースが十分に確保されている）。時代遅れの建物や施設が放置されていないこと（「時代遅れ」というのは「古い」ことではなく、うまく調和していないようなとんがったものや明らかに使用しないのに放置されて朽ちていくようなもののことです。単に「古い」ものでも時代遅れではないものはたくさんあると考えます。）外観をガルバリウムで覆ったような家も望ましくないと思います。（近藤）

【ごみ・空き家の少なさ】

- ・ゴミが散らかっていない。上品である。（近藤）
- ・ゴミや廃屋が無い緑溢れる風景。（有島）
- ・道路などが綺麗。（有島）

②団体

a. 豊かな自然環境・自然景観

- ・夏の新緑や冬のパウダースノー、春も秋も美しい風景なのがニセコ。
- ・自然
- ・山と森と川のある広大な風景。雲と太陽と星。借景で作り出す広々とした景色
- ・1日の終わりに空を見上げると満天の星空があって、足元のちょっとした変化から季節の移ろいを感じられるのがニセコらしい景観。

b. 自然環境と調和した景観・町の形成

- ・昆布岳やニセコ連峰、羊蹄山などの山々と田畑、建築物が調和し自然豊かに感じられる景観
- ・羊蹄山やアンヌプリ尻別川などの自然と調和した風景
- ・生活空間と周囲の自然が調和していること

c. 眺望景観への配慮（羊蹄山やニセコ連峰等・昆布岳への眺望）

- ・羊蹄山とニセコ連山が何処からでも見渡せる。
- ・羊蹄山・アンヌプリ・昆布岳の真ん中に位置する自然豊かな町。
- ・気がつくとも毎日異なる表情の羊蹄山がある。

d. 田園（農村）景観

- ・農村景観。
- ・山に囲まれた 山間風景 農村地帯
- ・四季を通して広々とした畑で作物が育っている景観が見られる事
- ・雑木林や緑地が広がる中に畑や牧場が点在し、その中に民家が点在しているような風通しの良い景観。ニセコ町の主たる空間は緑のあるもので、そこに民家や宿泊施設が集中することなく程よい距離感で建つような風景。
- ・羊蹄山やアンヌプリ連山を背景に大小の森があり樹々があり、農業者が農地を耕し続けて

の緑の空間があつての「ニセコの美しい景観」。今ある自然を維持できるかが問われています。雪深いニセコで「木が育ち」「森林となる」長い月日のプロセスを再認識し合いたいです。「自然のなかに我々人間が住まわせてもらっている」と住む側の謙虚さが根底に必須だと思います。

e. 建物・まちなみの調和

- ・ 牧舎風のニセコ駅は代表的な建物。

(2) ニセコ町の景観の違和感や不満 (自由記述)

① 町民 (居住地域)

a. 森林の減少

- ・ 開発により森林が減ってきている。(本通)
- ・ アンヌプリ地区の開発に伴う自然破壊はあざましい。インバウンドのみでは、いずれニセコの良さはなくなるでしょう。(曾我)
- ・ 山林伐採の開発。(有島)
- ・ 建築物のために樹木の大量伐採は許さない。(近藤)

b. 開発の増加

- ・ 山間部の開発。(本通)
- ・ 新たな開発が気になる。(西富)
- ・ 開発し過ぎ。(近藤)
- ・ 乱開発。(富士見)
- ・ 海外の企業や人の時の買い占め、乱開発。(有島)
- ・ 近年増えている投資目的の開発物件の姿です。(本通)
- ・ 同じような形の外国資本によるコンドミニアムの乱開発。(曾我)

c. 景観の変化 (自然との不調和)

【建築物と自然の不調和】

- ・ 山の中に大きなビル。(本通)
- ・ 山間部の開発で森林がなくなり、建造物が増えてきた現状は大いに違和感を感じます。(曾我)
- ・ ニセコらしくない建造物(高さ、密集度、緑のなさなど)を含む大型開発および雪との共生を前提としない住居建設(堆積、排雪を無視した建造物)を許認可すること。(福井)
- ・ 景観にそぐわない建物が増え、行政の方々がどこまで踏み込めるのか分かりませんが、どこかで歯止めがほしい。(ニセコ)
- ・ ホテルのビル。携帯アンテナ。乱開発。(ニセコ)
- ・ 畑のまわりなど見通しの良いところに密集した別荘地や大型のホテルを作らないでほしい。(有島)
- ・ 利殖目的の賃貸住宅の乱立。農耕作地と住宅地の近接化。(元町)
- ・ 経済目的で外資による美しくないコンドミニウム等は良くない。(近藤)
- ・ 森林を伐採し、畑を無くして、コンドミニウム等の宿泊施設が周りとの調和も考えずに、建てられていること。(近藤)
- ・ リゾート施設やコンドミニウムがとても多いなと感じます。(里見)
- ・ 麓に建つホテルやコンドミニウム。(里見)
- ・ ニセコは自然が多くて、昔ながらの農村地帯の風景が多く背の高い建物が無いので非常に、見晴らしよく住みやすい素敵な街です。しかし、近年別荘地の開発や、大企業などの流入で森林面積が減ってしまったり、外資系による大きな開発が目立ってきた

事により、森林や山、沢などのニセコらしい地形、環境の割合が減り人工物が増えてきているので、元々のニセコの風景では無くなってきていると思います。ここが自分にとってニセコ町の景観に対して感じる不満点です。(富川)

- ・住宅街のようなコンドミニアムの開発。(東山)
- ・どこからでも見えて全く自然にマッチしていなく違和感のあるホテルは不満です。ホテルが出来た当時は今のような住民説明会もなく、秘密裏に建設が進められたと感じています。当時の町やそれを認めた議会、今後同じような事はしないと信じています。(東山)
- ・観光客がリゾートとして余暇を過ごしにくるのにふさわしくない景観が多い。建物の管理や、芝の管理など、見た目を良くする事を怠る所有者には、ペナルティーを課してもよいのでは？そのくらい厳しくしないと、景観は守られない(海外のリゾートはその様にしているはず)。(東山)

【看板等と自然の不調和】

- ・ゴミや廃屋や美観を損なう看板など。(有島)
- ・商店の前の風になびく旗。(有島)
- ・写真を撮りたいところに電線、のぼり、工事車両と、はいつてほしくないものがある。ぬいぐるみやのぼり、光っているところは、個人の自由ではあるけど、景観としてはとてもとても残念。(近藤)
- ・駅前のに、乗ってはいけません、の大きな貼り紙が貼ってあったこと。(富士見)

d. ゴミ・廃屋・雑草の増加

- ・ゴミが捨てられていたり無意味な建設など。(本通)
- ・倒壊した廃屋が散見され、放置されている姿です。(本通)
- ・不法投棄的なタイヤなどのゴミが山積みも不快(近藤)
- ・放置された空き家があるのに、その隣で林を伐採して家を建てたりしていて、ちぐはぐ感もあると思います。(近藤)
- ・道沿いの雑草かな、年々構われなくなっている。(富士見)
- ・廃墟の様な古い未使用の建物が観光地区に放置されてある。開発用に建てられたフェンスが工事未着工にもかかわらず、そのまま何年も放置されている。手入れされていない、民家の芝(道路から見える前側)。(東山)

e. 環境の悪化・地形の変化

- ・工事があちこちで絶え間なく行われて、そのためのダンプが土埃を上げながら頻繁に通ること。観光シーズンにはオートバイが大きな音を連ねて走ること。動物や昆虫が目に見えて減っていること。放置されて全く整備されない貧弱な森林が多いこと。(近藤)
- ・山が切り開かれていくのを見たときに、非常に違和感がある。リゾート開発だけではなく、土壌改良や、黒川の山等。(里見)
- ・浄化槽からの自然浸透水の浸入。(元町)

f. まちなみの不調和

- ・自宅を建築する際に「屋根は三角屋根か片流れである必要がある」と言われたと記憶

していますが、新しく建築される家で平屋根の家があります。屋根の形だけではなく、高さ制限や建蔽率なども、景観条例のルールが厳しく適用されるケースとそうでないケースがあるように見えるのが不満です。(近藤)

- ・ 駅前から町中心部にかけての、街並みの統一感がない。駅前から 66 号線交差点までの古い民家の点在。町中心部（富士見、富士見寄りの有島）あたりの住宅密集地における建築の意匠のばらばらさ。(曾我)

g. 住環境の悪化

- ・ 集合住宅や商業施設、別荘、宿泊施設には居住者/利用者数に見合った駐車スペースと雪捨てスペースを設けることを具体的な数値とともに義務化して欲しい。(近藤)
- ・ 最近、新築の大型別荘が不在時にもかかわらず強烈な光で建物と空を照らしていること。生活をしていて漏れる光は仕方ないが、不必要に上空を照らすことは町で規制してほしいと思います。具体的には東山とアンヌプリをつなぐバックサイドロードに立つ建物がそれにあたります。夜間に見に行かれることを希望いたします。(曾我)

h. その他

- ・ キレイに整備されている綺羅街道の賑わいの無さ。(有島)
- ・ 大いにある 不愉快！！！！！！(曾我)

②団体

a. 森林の減少

- ・ 曾我地区 例 1 ・ここ数年の曾我地区の景観の変容に危惧を覚えます。ホテルやコンドミニアムなど、企業による大規模な建設には特に周辺住民の眺望や安らぎを奪わないような配慮が必要だと思えます。森や林が消滅、コンドミニアムやホテルが建てられ、従業員アパートが出来と様相が大きく変化しています。森ごと購入、開発する側に、樹々をできるだけ残す方向で行政が指導くださるとありがたいです。日本の法律で土地の所有者権利が守られていますが、景観を脅かす業者には、行政と住民のパワーで押し返せる「雰囲気づくり」が大切だと思います。周辺の住民が散策続けられるようなフットパスも設計の中に組み込んでいただきたい。フットパスが公共に必要と言う認識がまだ日本にないのが残念です。近藤地区 例 1 ・森の破壊は近藤地区でも起きています。自然破壊に歯止めをかけていただきたい。丘陵の樹々を根こそぎにして禿山に。建屋の赤の色も目立つ赤。国道 5 号線からの集客だけが目的なのではと思わせる酷い景観です。禿山は、生態系を大きく壊してもいます。町の姿勢も問われます。町有地を民間に売る場合は、森をできるだけ壊さないような設計を条件にするべきです。
- ・ スキー場のために伐採された山肌
- ・ 開発や整備で新しい建物ができ賑わいが出てくる一方で、観光としても環境としても大切な資源であり魅力である自然の一部が少なくなることへの葛藤があります。

b. 景観の変化（自然との不調和）

【建築物と自然の不調和】

- ・曾我地区 例2・以前から建てられているアンヌプリ麓のホテルも、ニセコ町の自然景観を損ねた建築物です。建て替えの時期が来たらアンヌプリ山麓にマッチングした建屋にしていただきたいです。近藤地区 例2・原野商法で購入した所有者に依頼されてと聞いていますが不動産会社が売り出している土地は60坪～90坪と細かく分譲されています。雑木を取り除き造った南北の一直線の道路を挟んで両サイドに土地が分割され、売り出されると同時に買い手が現れたようで、次々と契約済みのマークが付いています。雑木林の広々とした空間に、一直線に細かく分譲された土地、そこに小さな建物が、統一感のない色や、建物のデザインで、等間隔で並ぶような光景は、周辺の美しい景観とマッチしません。そこに住む人も隣家との距離が近すぎて都会と同じ窮屈さを覚えるでしょう。
- ・建築物などに都会的な感覚の押し付け
- ・同じデザインの建物が無機質に密集する開発計画が急増して、ニセコらしい景観がどんどん損なわれていること。
- ・混み合った建築物 景色に同化しない建物とまちづくり

【看板等と自然の不調和】

- ・電柱の地中化を望む。
- ・電線電柱の計画性のなさ。道路が羊蹄山やアンヌプリを意識して配置されている（山当て）ような場所に電柱が乱立している場所が何箇所もある。小学校の周辺や曾我の5叉路を曾我神社から抜けたところはアンヌプリに当てて道路が敷かれている（たまたまかもしれない）のに正面に電柱と道路標識が乱立していて大変残念。

c. 環境の悪化・地形の変化

- ・農地の隣接地の山林・原野が買われており開発がすすめられると将来の作付けに影響がある可能性がある。

d. まちなみの不調和

- ・綺羅街道の建物前に木々でアクセントを付けているが、既に20年過ぎて陳腐化している。
- ・既存市街地について、色合いや建物の配置などの統一性がないこと（ニセコまち）

e. 住環境の悪化

- ・急ピッチで至る所の建設が行われている昨今、違反の建物はないと思うけれど、それって景観を壊していないのか、水は先住民に従来通りの水圧や量は確保されているのか？など日々疑問には感じている。
- ・ニセコの自然にそぐわない形の家があちらこちらに連立して夜は照明をつけ放し 星空や月の観察に影響を与えている事に対し全く関心を示さない事 財産権の影に隠れてそれ以上踏み込んだ規制をかける事はしないニセコ町
- ・過剰照明

(3) 今後のニセコ町の景観について (ニセコ町全体・(自由記述))

①町民 (居住地域)

a. 開発行為への規制

- ・開発を厳しく規制する事が必要。また、別荘もこれ以上いらない。(本通)
- ・大規模な開発はなくして、森林を守っていく。(有島)
- ・これ以上の開発を食い止め、森林・畑を守ること。(近藤)
- ・町長にもお話をしますが、法律に触れていなければ、どんな開発も止めることができない現実にニセコ町の未来に不安を感じている。(ニセコ)
- ・遅かれ早かれ木は切り倒され、自然は大幅に減ることでしょう。規制のないままでは、利益だけを追求する企業による開発が進み、住民からの不満は高まるでしょう。(曾我)
- ・私の住んでいる団地周辺は、変わる事はさほどないと思うが、原野・森などが切り開かれて建物が増えて行っている。度が過ぎたらニセコの良さは崩壊するでしょうね。何事も限度。(有島)

b. 土地利用・用途の規制

- ・今ある建物よりも山に近い場所での建設や高層の建物が立たないといいと思う。(近藤)
- ・定住ではない物件(別荘、コンドミニアム、ホテルなど)を建てていい場所を曾我やニセコの一部などリゾートに近い部分に限定すると良いと思います。定住者と訪問者はニセコにいる目的や住み方や見ているものが全く違うので地域で定住している人との摩擦が絶えないのは仕方のないことで、だからこそわざわざ摩擦を生むような開発物件をリゾートに近い場所以外の地域にもたらず必要はないと思います。(近藤)
- ・スキー/山岳リゾートエリア、農地エリア、居住エリアがある程度分かれて整頓されていると良い。無秩序に雑多な雰囲気になるのは望まない。(有島)
- ・町全体を現状よりももう少しブロック分けして、それぞれの地域で、建物の高さ、建蔽率(雪や緑のための余裕ある敷地)、密集度、自然への配慮事項などを明確にする。(福井)
- ・地域によるバラツキが大きくなるだろう。その結果、地域によって人口流入や流出が顕著に現れそう。(曾我)

c. 建築物等の規制

- ・目障りな建築は要らない。(本通)

【高さ】

- ・現状のまま高い建物は無くし、外資のホテルの参入をコントロールする。(本通)
- ・あまり大きな(高さ)などある建物は好まないと思う。(本通)
- ・高い建物は建てず、ギュウギュウに新たな建築しない方が良いと思います。(里見)
- ・住宅の高さの規定。(ニセコ)
- ・今のまま、高い建物が建たないことを願います。(里見)
- ・羊蹄山がどこからでも見えるような景観になったら良いなと思う。(有島)

【敷地の規制（駐車場・堆雪場等）】

- ・外国資本で建てられた新しい建物はそれなりに、景観に沿ったものが建てられて行くのではと思うが、駐車場が建物の割に極端に少ない施設が出来たり、雪捨て場が充分確保できていない施設ができた、将来的に機能しない建物が結果入り手が付かず廃墟になったり、と今一時的なバブルで目先の利益しか考えていない開発者がいるので、そっちの方が心配です。町としてのマスタープランが必要。（東山）

d. 周辺環境との調和

- ・建ぺい率や高さ制限に関して隣同士、コミュニティ内で問題にならないのであれば、自由に開発してもよいと考えます。（中央通）
- ・ニセコ町民全体が求める景観。（有島）
- ・景観は人口増や企業増と反比例するもので、調和をどうとるか。（曾我）

【自然を活かす】

- ・自然と融合した開発。（有島）
- ・自然や田舎感を失わず、でも、清楚な、というか、手入れもされている感。（富士見）
- ・これ以上の自然破壊や大規模開発を極力抑える形で、森林やもとよりある環境、沢地、山、丘など、深山の高原らしい風景を大切にしてほしいです。（富川）
- ・移住者の増加により建物も確実に増えると思うが、出来る限り自然は残して欲しい。（有島）
- ・自然にマッチした統一感のある景観。（東山）

【田園（農村）景観との調和】

- ・豊かな丘陵を活かした農村風景の維持とリゾートエリアでは生態系に配慮し、豊かな森林、山や川の風景に溶け込む小、中規模の開発にとどめる景観。（本通）
- ・農村景観を破壊する狭小・同型・無個性住宅の乱立。（元町）
- ・田園風景を大事にした自然環境との調和。（曾我）

【街並みの調和】

- ・バラバラと統一されていない建物。（西富）

【沿道景観】

- ・恵まれた自然環境を壊す建築物の乱立は非常に残念。特にスキー場への道路周辺の緑を削らないでほしい。（ニセコ）
- ・電線を極力地中化し、道路の幅をゆったりしてほしい。のぼりを出す場合は色味を統一する。パチンコ屋みたいな品のない灯りは控えてほしい。潰れた廃屋などの撤去。（近藤）

e. 自然の保全

- ・美しい自然を損なわない。（近藤）（富士見）
- ・緑を残す。（近藤）
- ・樹木がうっそうとした自然を残してください。（近藤）
- ・きちんと環境アセスメントを行い、建物だけでなく、残土処理や圃場整備も含めて、全体の工事の総量をセーブすること。ボランティアなどを募り、間伐などの森林整備を進めること。（近藤）

f. 空家等の解消・廃屋の撤去

- ・空き家の解体。(本通)
- ・潰れた廃屋などの撤去。(近藤)

g. 外国資本への懸念

- ・海外の企業や人に土地を買われるのは嫌だ。(有島)
- ・外国人や富裕層のための町にならないでほしい。(有島)
- ・外国資本に踏み荒らされる。(曾我)

h. その他

- ・新しい人たちが入ってきているのでいろいろな新しい建物も増えてきていることがニセコも変わってきているだなあと思える。それが良いことと感じている。(本通)
- ・不動産取引がありえない価格で行われている。(本通)
- ・今と変わらず。(里見)
- ・いい面が減り、悪い面がふえる。(本通)

②団体

a. 土地利用・用途の規制

- ・水源となる土地や、農地として利用されている土地、もしくは利用の回復ができそうな土地と、開発しても良い土地とのすみ分けがされると良いのではないのでしょうか。
- ・都市計画や建築指導要綱を定めて、エリアごとに統一性をもたせるようにすべき
- ・リゾート施設はヒラフのようにスキー場の周辺に集中させると良いと思う。財産権や訴訟の話がよく出るが、倶知安にできるのだからニセコでもできると思う。

b. 建築物等の規制

【高さ】

- ・隣近所の眺望を遮らない建物の高さや角度に配慮した建築物であること
- ・この春夏秋冬の自然の色彩を考慮しての建築物であること

【照明】

- ・雪に反射して眩しいような照明の禁止。

【敷地の規制（駐車場・堆雪場等）】

- ・屋根からの落雪スペースも配慮した建築物であること
- ・森の中にひっそりとたたずむ建物群。建物と建物の間隔は50メートル
- ・緑化義務
- ・除雪や駐車スペースを確保。

c. 周辺環境との調和

【自然を活かす】

- ・スキー場もあるからホテルなどは増えるだろうが、建物が密集・混在した場所にはな

らないで欲しい。観光の町でもあるが住民重視の町でありたいので、自然(森など)を守りつつエコな施設や環境を取り入れていると誰もが思える景観の町でありたい。

- ・海外資本の箱型の家が連立して ニセコののどかな景観が壊されていく。今ある雑木林や山林、広大な畑もいづれなくなり 海外の大リゾートホテルが立ち並ぶと思う。ニセコ町民はほとんどニセコから出ていくと思う。
- ・アンヌプリ山麓周辺を中心にホテルやコンドミニアムが供給過多になることで、林地や緑地が減少する。これらは通年居住の住宅と異なり、夏季冬季にしか利用されないため、建物があっても人の気配がない「空っぽ」という印象が強くなる。また山麓だけではなく、町周縁部などにも「空っぽ」空間が広がり始め、のどかな山の稜線が分断される。都市部にはない、山の緑と農村が混ざり合う牧歌的な雰囲気が消え、ニセコの魅力が消されていく。
- ・今までも述べてきましたが、山、森、林、農地の自然が織りなす風景があつてのニセコ町の美しい景観。景観を損ねない工夫を官民の協力で行っていかなくてはなりません。
春：春紅葉（萌え出す色のグラデーション）や淡い萌黄色 夏：新緑 青葉
秋：紅葉、枯葉色 冬：銀世界

【田園（農村）景観との調和】

- ・農村地帯は農村景観を大切にし、あまり大規模な開発がされないように保全したい。

d. 自然の保全

- ・自然な水路を保持

e. 空家等の解消・廃屋の撤去

- ・廃屋の撤去。

f. その他

- ・価値観は変わって当然ですがその時代に合ったものを共感すること。

(4) 今後の二セコ町の景観について (地域別・(自由記述))

①町民 (居住地域)

a. 二セコ町市街地 (本通・富士見・中央通・元町一部・有島一部)

【周辺環境との調和：街並みの調和】

- ・市街地で公共施設、住宅、商店が一定の密度で街並みが形成されている。需要のある集合住宅が増える可能性が高いが、落ち着いたデザインで除排雪に配慮した空間確保、点在する空家の活用による生活感のある風景が持続すること。(本通)
- ・国道沿い空き地の商業地化の進行。(元町)

【空家等の解消・廃屋の撤去】

- ・空き家が多くなり景観が損なわれないようになれば良い。(富士見)
- ・高齢者の死去に伴う無住の家屋の増加。(元町)
- ・空き家が増えてきている。外国人が集まる民泊が市街地が増えているのでやめてほしい。(有島)

【現状維持・その他】

- ・この状態を維持して欲しい。(本通)
- ・このままでよい。(本通)
- ・今の環境は、良いです。(富士見)
- ・あまり建築などの工事が少なく、自然と私たちが住む場所が共存出来たままであると希望的観測も含め今の状態が継続されると思います。(本通)
- ・住宅街だか公園も近くにあり良いと思う。(本通)
- ・何件かある。(本通)
- ・市街地地区でも土地単価が異常。(本通)
- ・建ぺい率や高さ制限に関して隣同士、コミュニティ内で問題にならないのであれば、自由に開発してもよいと考えます。(中央通)

b. 川北地区 (二セコ・東山・曾我)

【土地利用・用途の規制】

- ・商売地区は東山。居住は曾我。(東山)

【建築物等の規制：敷地の規制 (駐車場・堆雪場等)】

- ・団地みたいに同じ形の建物が密接して建てられています。住民が反対しましたが聞いてもらえませんでした。住民はもちろん、観光客も違和感を感じる景観は二セコにふさわしくありません。開発者は投資目的ではなく二セコの景観を大切に思って開発して欲しい。(東山)

【建築物等の規制：外壁素材】

- ・曾我地域は広く、一概にコメントしにくいですが... 一部地域で建設が進んでいる、狭小な敷地に無機質な意匠の戸建が立ち並ぶ光景は異様であり不快感を覚える。(曾我)

【周辺環境との調和：田園 (農村) 風景との調和】

- ・自分が住んでいる地域だけではなく、二セコ全体が懐かしい景色を残せたら良い。(二セコ)

【自然の保全】

- ・遅かれ早かれ木は切り倒され、自然は大幅に減ることでしょう。規制のないままでは、利益だけを追求する企業による開発が進み、住民からの不満は高まるでしょう。（曾我）
- ・急激な開発を止め、自然環境の保全を第一に考える。（曾我）

【地域資源】

- ・藤山。（ニセコ）
- ・ニセコ町字ニセコ。（ニセコ）

【ガイドライン等の必要性】

- ・今のままでは、従来の住む人が別に移住する。将来ビジョンをしっかりと持つこと・維持すること。（曾我）

【現状維持・その他】

- ・日本人が住みにくくなる。（曾我）

c. 有島地区（有島一部）

【開発行為への規制】

- ・自分勝手だが、どこも開発してほしくない。工事のためにトラックがたくさん走ったり、うるさい。静かに暮らしたい。家も企業もきてほしくない。（有島）

【周辺環境との調和：田園（農村）景観との調和】

- ・農業振興地域内なので休耕地がなく整った農環境の継続と、観光産業との融和(6次化など)でより活性化すると思う。（有島）

【ガイドライン等の必要性】

- ・地域住民が求める景観。（有島）

【現状維持・その他】

- ・現状維持出来たら良いと思う。（有島）
- ・今のままでいい。（有島）

d. 東部地区(元町一部・近藤)

【土地利用・用途の規制】

- ・農家の皆さんは農地を守ってください（荒らして安易に売らないで）。（近藤）

【建築物等の規制：敷地の規制（駐車場・堆雪場等）】

- ・住宅が増えているので、一区画の面積を広く取り、景観にゆとりを持たせると良いと思います。（近藤）

【周辺環境との調和：自然を活かす】

- ・美しい自然を損なわない。（近藤）
- ・大規模開発の計画がありますが、当初あった森林のxx%は絶対に残させるとか、そういう規制があってもいいのでは、と思います。（近藤）

【周辺環境との調和：田園（農村）景観との調和】

- ・近藤小学校の児童数も増えているので、農地と共存できる形で居住/住居に適した建築規制を設けてほしい。（近藤）

【周辺環境との調和：沿道景観】

- ・工事が多すぎて、あちこちで残土や碎石の山を見かけるので、これらをまず目につか

ないようにし、ダンプなどの通行制限をして欲しい。(近藤)

- ・電線を地中化してほしい。美しい景色を SNS でシェアしたいのにも電線が入ってしまっていて残念。(近藤)

【自然の保全】

- ・緑を残す。(近藤)

e. 南西地区 (里見・宮田・福井・西富など)

【土地利用・用途の規制】

- ・住宅地なので、ホテルや民泊やコンドミニウムが近くにないといいなと思います。(里見)

【周辺環境との調和：自然を活かす】

- ・私の住む地域富川は、ありがたいことに工場が一つ増えたぐらいで大きな開発はまだありません。ですが、ポツポツ家が増えてきているので、外資系の土地になっていることもあり難しいかもしれませんがこれ以上できる限り外国企業による土地の買収開発をされないように、50 年先、100 年先も同じ自然度の高い風景を残していけるようになったら嬉しいです。(富川)

【空家等の解消・廃屋の撤去】

- ・崩れるような廃墟は撤去、または立て直しするのが良いのかと。(里見)

【ガイドライン等の必要性】

- ・現在の住民が大切にしている景観や生活の仕方などを整理し、それを守る仕組みを周辺住民が話し合っ作る。新しくその地域に住みたい人は、事前に旧住人との話し合いの場を設け地域の特例を理解し、それに協力できるような仕掛けを考える。(福井)

【現状維持・その他】

- ・新しい建物が建つのは仕方がないが今のままが良い。(里見)
- ・あまり心配ない(今の所)。(西富)

②団体

a. ニセコ町市街地

【建築物等の規制：屋根形状】

- ・落雪と排雪に課題があるため、切妻屋根とはせず陸屋根を前提に統一性をもたせた方が良い。

【建築物等の規制：色彩】

- ・京都のようにコンビニ 看板の色をアースカラーに

【周辺環境との調和：沿道景観】

- ・役場前の通りなど、羊蹄山とアンヌプリを意識して敷いているような道路の景観の向上を図る。羊蹄山はもちろんのこと、ニセコ市街地から見える素晴らしいニセコ連山の山並みの景観が活かされるといいと思う。
- ・冬は路肩に雪山のない景色 夏は管理清掃が行き届いた景色 ゴミ箱は裏通りが望ましい

【空家等の解消・廃屋の撤去】

- ・ 商売を行っていて今は辞めている綺羅街道沿いの家屋を営業できるようにする
- ・ ニセコ町元町などから商店がなくなり 閑散とした街になると思う。
- ・ 綺羅街道のシャッター商店街が進み、高齢化とともに歩く人が減り、市街地がガラガラになる。

b. 川北地区（ニセコ・東山・曽我）

【土地利用・用途の規制】

- ・ 同じような建物を建てていて、外国人用投機別荘として売却していること。同じ建物は2棟以上群れをなさないような条例をつくる。
- ・ リゾート地域と居住地域を区別して、居住地域で大規模なリゾート開発がなされないようにする。最悪、なされるのならば広い敷地の中央に建物を集中させるなどして周囲を樹木で囲み、住環境が向上するように計画したり、今まで通りの星空を維持できるように配慮するなどすれば、ここで暮らしている私たちにだけではなく、訪れる観光客やそこで働く人たちにも良い環境となり地域の価値の向上や、企業の価値の向上につながる。

【周辺環境との調和：田園（農村）景観との調和】

- ・ 大規模ホテルと分譲建売ミニ開発が増えて、田園地帯でもリゾートでもない、中途半端な田舎になる。

【自然の保全】

- ・ アンヌプリからの裾野の森と水脈を維持する。過密すぎる
- ・ 今ある手付かずの雑木林はいずれ売られて住宅が建ってしまう。自然の花や昆虫、小動物も見られなくなり 車が猛スピードで行き交う光景が残ると思う。

c. 有島地区

【周辺環境との調和：地域資源】

- ・ 有島公園のイメージを崩さない建築基準

d. 南西地区（里見・宮田・福井・西富など）

【周辺環境との調和：沿道景観】

- ・ 豊里地区の砂利道を改修

e. その他

【建築物等の規制：屋根形状】

- ・ 市街地以外で土地面積が大きく取れる場合は切妻屋根でも良いと思う

(5) 景観づくりのルールや基準の必要性

①町民

景観づくりのルールや基準の必要性は、「必要だと思う」が48票（96.0%）、「必要だと思わない」は2票（4.0%）となっています。

②団体

景観づくりのルールや基準の必要性は、「必要だと思う」が100.0%となっています。

(6) 景観づくりに必要なルールや基準 (ニセコ町全体・(自由記述))

①町民 (居住地域)

a. 開発行為規制

- ・原野を開発する場合、もとの森林を xx%残すといった規制。(近藤)
- ・町有地を切り拓いてまで開発をしない方が良いと思います。(里見)
- ・家の大きさ坪数、開発域の制限など自体に規制ルールがあると、巨大な開発が抑えられ、大規模伐採や埋め立て可能性が低くなるのではないかと思います。(富川)
- ・開発してはいけない地区の設定。住民の意見をしっかり聞き、外国資本に景観を破壊させない。建物の認可状況作り。町民第一に。住民がいなくなる？(曾我)
- ・勝手に開発が進まないようにルールを決める。(富士見)
- ・大規模開発は農地からの転用をまず止める。数年経過したら転用できるのは、ルールを変えた方が良いと思う。(近藤)
- ・貴重な資源・森林資源をこれ以上開発しないでください。(近藤)
- ・乱開発ストップ。(東山)

b. 自然の保全

- ・森林破壊を抑える。(富川)
- ・樹木の伐採を規制。(本通)
- ・木などの伐採防止。(本通)
- ・森林の乱開発の調整。(ニセコ)
- ・環境アセスメントに基づいた、工事の総量規制。(近藤)

c. 準都市計画区域

- ・現在の準都市計画、景観地区の数値規制(建蔽率、高さなど)の見直し。営業目的の一定規模以上の開発を特定し、建蔽率、公道からの後退距離、隣地境界からの距離を他の農業、居住、別荘目的の建築物とは明確に区分して規制値を定めるべき。また同一水系沿いの開発に関しては、総量規制を行うべき。(本通)
- ・準都市計画区域を町全体に。(東山)

d. 土地利用・用途の規制

- ・建物の用途の制限。(本通)(中央通)
- ・開発地域をリゾート近郊に限定。定住以外の物件の建築を規制。(近藤)
- ・土地の使用目的のルール。(有島)
- ・広大な土地の売買には必ず町が把握出来るようにする。(里見)
- ・土地を売らず年数制限のある借地権にすべき。(曾我)

e. エリア毎のルール

- ・エリア毎の景観基準など町民も事業者も共通の認識を持てる指針。(有島)
- ・町全体を現状よりももう少しブロック分けして、それぞれの地域で、建物の高さ、建蔽率(雪や緑のための余裕ある敷地)、密集度、自然への配慮事項などを明確にする。(福井)

- ・地域ごとに何を建てられる、最低敷地面積の設定、建ぺい・容積基準、セットバック基準、どういう意匠がOK、などの明確化。(曾我)

f. 建築基準

- ・建物建築の規制。(近藤)(曾我)
- ・建売販売の規制。(近藤)

【高さ】

- ・建物の高さ。(本通)(中央通)
- ・建物の高さ。(有島)
- ・高さ。(有島)
- ・高い建物が建たないことを願います。(里見)
- ・背の高い建物を建てない。(富川)
- ・建物の高さ制限。(近藤)

【色彩】

- ・色を統一された地区があった方が良い。(西富)
- ・色。(有島)

【形状】

- ・形を統一された地区があった方が良い。(西富)
- ・形、センス。(有島)

【建ぺい率・敷地の規制】

- ・建坪率の基準。(本通)
- ・景観づくりも大切ですが、除排雪の場所がきちんと確保された建物の建て方にした方が良いと思います。(里見)
- ・余裕ある空間。(本通)
- ・集合住宅や商業施設、別荘、宿泊施設には居住者/利用者数に見合った駐車スペースと雪捨てスペースを設けることを具体的な数値とともに義務化する。(厳しい建ぺい率)。(近藤)
- ・除雪作業を考慮した住宅と住宅の間の空間の確保。(元町)

g. 周辺環境との調和

【自然を活かす】

- ・エネルギー問題を解決できるような基準の建物。自然に溶け込むデザイン。(有島)
- ・ホテルや別荘群は木を残して建物が見えないようにしてほしい。(有島)

【沿道景観】

- ・のぼりは禁止が望ましいけど、どうしても必要な場合は色を制限する。お店の外観の色みも制限(軽井沢みたいに)。目立ちたくてもカラフルなぬいぐるみは景観を配慮して禁止。不法投棄禁止、罰金(監視は難しいと思いますが)。(近藤)

【眺望景観】

- ・羊蹄山などの眺望を独り占めしないこと。(有島)

h. 町民・住民意見の反映

- ・高さや大きな建物を建てる場合は、周りの話を尊重すること。(本通)

- ・ 町民の許可、賛成、同意などと言ったものを得て建築等の工事をするなど町民の意見を反映できるルール。(本通)
- ・ 新しく入ってきた人たちの方がニセコをわかっていると思うので、その人たちの意見も聞いてほしい。(本通)
- ・ 緩やかな、マナーに基づくもの。それに欠ける、知らない人も多くなったと思うので。(富士見)
- ・ 便利と不便は裏表。景観を守るための基準は人の暮らしにも影響するので、町民の多くの意見も必要かと思う。(ニセコ)
- ・ 町の発展と景観の保護。不動産の町と言っても過言ではないニセコ町。相反する利害をクリアする明確な指針をたてるのが急務だと思います。町は中立という立場で、間に入り解決するということは立場上難しいと思います。自分は住むことがなく、利益だけを追求する企業は一元でも多くお金を得るだけを考えています。実際に住む住民は、極論から言えば自分の家の周りに何が建築されてもよくは思いません。両社は絶対に調和しません。このままでは永遠に解決しないテーマです。最終的には地権者である開発企業が計画を押し通し、住民は泣き寝入りするしかありません。そこで私が思う解決法として、開発をすることで住民の暮らしが豊かになるガイドラインの設定をして頂きたいということです。具体的に言うと、開発をする際にできる施設、例えばプールや飲食店、公園などを近隣住民が無料や町民価格で使えるようにするという事です。これはあらかじめいくつかのジャンルを設定し、それを企業は選び、住民に対して提示するというシステムです。もちろんデザインや材質、周囲に極力迷惑が掛からない建築方法など、専門家の意見を取り入れることも必要です。企業側からすると少し面倒なプロセスと、多少の利益は下がるかもしれませんが。しかし、ニセコ町で開発するということは、住民の利益と町の発展を考える企業しかできないというメッセージを打ち出すこと。「それがニセコ町で商売をするということだ」これは企業にとって悪いことだけではありません。厳しいガイドラインをクリアし、ニセコ町の発展と住民を豊かにすることを実行できた開発業者は自社のブランディングにも繋がります。「ニセコ町で開発できる企業は住民と自然と調和しつつ、町を豊かにしながら利益を得られるハイセンスな企業であると」この革新的な試みは日本初、もしかすると世界で初めての試みになるかもしれません。SDGsの最先端の町づくりをするニセコ町に、ふさわしいと思います。そして、それは開発というものの考え方を根源から変えることになり、この町から世界に発信できる素晴らしい活動になると思います。現在、進行中の建物にも、私が提案したこの考え方が採用されました。今が、ガイドラインの設定の時だと思います。是非、町長にもご一読願えるようお願いいたします。(曾我)

i. 管理機関の設立

- ・ 農地転用や不当な取引を監視する機関にしっかりしてもらいたい。(本通)
- ・ 明らかに景観を損ねると思える建物を建てる前に景観を損ねない程度までの修正を管理する機関が必要だと思う。(ニセコ)

j. その他

- ・ コンパクトシティ化。(本通)

- ・水道、水利権等ライフラインを管理。(ニセコ)
- ・町にとって人口が増えることは良い。外国も歓迎ですが、結局は自然を壊して家・団地を建てるのだから限度の問題かと思う。(有島)
- ・美しい景観を損なわないか？(近藤)
- ・景観とは外れるが、子供達の遊び場、温水プール、スポーツ施設等が必要。水の問題。(東山)

②団体

a. 開発行為規制

- ・土地や家・農地・山林の売買契約に財産権にとられない条件を入れる

b. 自然の保全

- ・耕作放棄地や空き家など、使えるのに使っていないものを有効活用することで、新たな開発が不要になる可能性も出てくる場合もあるのでは。農地に隣接した施設があると、お互いに迷惑をこうむり有益ではない。荒れて景観を損なう耕作放棄地を利用可能な農地に整備し直すことで、乱開発を防ぎ農地の団地化ができ、すみ分けが可能になると良いなと思います。
- ・排水の基準値の見直し。

c. 準都市計画区域等

- ・都市計画における市街化区域と市街化調整区域を設定することにより、計画的に開発を行うエリアと自然を保護するエリアの線引。景観条例景観区域の拡大(市街地まで)と使用可能な色の選定

d. ビジョンの設定・エリア毎のルール

- ・ニセコ町全体を俯瞰してゾーン化と各ゾーン毎のルール設定
 - ・綺羅街道沿いは商店街ゾーン
 - ・役場周辺は行政ゾーン
 - ・曾我アンヌプリ周辺はリゾートゾーン
 - ・近藤地区は森林・農業ゾーン(将来はオーガニックなワイナリーゾーンも)
 - ・元町は住宅・農業ゾーン
 - 曾我には生態系豊かで住民も生態系を一生懸命維持しようとしている俗称「トガリン村」があります。
- ・ゾーンの中の特別ゾーンとして生態系維持ゾーンも必要です。
- ・ニセコ町がどんな風景の町でありたいのか、具体的で明確なビジョンの共有。現在、5年後、10年後、30年後、50年後の町の姿を町全体で共有し、対外的にも発信する。環境モデル都市などのように、耳ざわりのいい言葉だけが一人歩きしている現状を危惧する。

e. 建築基準

- ・羊蹄山やアンヌプリなど景色が見えなくなるような高層建築物や大規模な開発を抑えるため、高さや外壁の色等、綺羅街道での話し合い成果や準都市計画で検討した基

準をもとに作成したほうがいいのではないか。

- ・ 建築指導要綱における建物配置や緑化（植栽）についての規定。景観条例景観区域の拡大（市街地まで）

【高さ】

- ・ スキー場からの距離に応じた高さの制限などが必要だと思います。

【色彩】

- ・ 景観条例景観区域の拡大（市街地まで）と使用可能な色の選定

【建ぺい率・敷地の規制】

- ・ 隣地の建物との距離感、特に街中にないのはおかしい。
- ・ 建築指導要綱における建物配置や緑化（植栽）についての規定。
- ・ 除雪。駐車スペース確保義務。罰則規定。善意に頼った規制は効果が無い
- ・ 開発の規模に応じた隣地からの後退距離などが必要だと思います。また、除雪排雪は相当なエネルギーを要するので、敷地内で堆雪すること。CO2 排出量を定める。駐車スペースを十分設けること。排水の基準値の見直し。

【照明】

- ・ 照明に関わる規制など。

f. 周辺環境との調和

【自然を活かす】

- ・ CO2 削減だけでなく、景観や環境を守ることがニセコ町が掲げる持続可能な社会につながるという認識を多くの人々が持つことが全体として必要だと思う。その上で、開発の規模に応じた隣地からの後退距離、スキー場からの距離に応じた高さの制限などが必要だと思います。また、除雪排雪は相当なエネルギーを要するので、敷地内で堆雪すること。CO2 排出量を定める。駐車スペースを十分設けること。排水の基準値の見直し。照明に関わる規制など。

【沿道景観】

- ・ 町の中や地区ごとに散歩やベンチに座って景色を眺められる広い公園を設置する。

g. 町民・住民意見の反映

- ・ そこに暮らす人たちの思いを取り入れる
- ・ 建設計画を立てる前に 町や住民の考えをしっかりと開発者と共有すること

h. 管理機関の設立・行政の一本化

- ・ 環境行政、都市計画行政、水資源保全行政の 1 本化が必要と思われます。現状はそれぞれ審議される項目がバラバラで共有されておらず、町全体の開発計画を総合的に俯瞰できる集まりが存在しません。環境審議会は CO2 の削減が中心テーマで止まり、昨年の 9 月以降 1 年間以上の長期にわたり、まったく開催されていない状況に危惧を感じます。開発案件について住民への情報公開も、近隣の地区毎に開催される住民説明会のために提供されるのみで、ニセコ町全体で何が起きているか俯瞰できるのは、時々新聞で報道される情報が頼りというお粗末な状況です。景観条例や準都市計画で曖昧さを残し、住民説明会で町民の意見の聞き取り、それに真摯に答えてくれるであろうと、開発業者の良心に期待する行政手法は限界に達しています。近隣ではオー

バーツリズムへの反省から、都市計画の見直し議論が盛んに議論されるようになりました。環境行政の先進地、モデルと全国から崇められるニセコ町は今何を目指しているのか、町民に伝わってきません。打ち上げ花火（環境モデル都市、SDGs 未来都市、ベストツーリズムビレッジなど）、短期間で担当者が代わり続ける人事政策はもういい加減止めにして、地道な行政努力と役場職員の専門性の強化育成を目にしたいです。

- ・色や高さなど規定の範囲であっても、違反していないと一方的な説明のまま、平行線な状況が続いているような場所があると思います。町ぐるみで本当にその建物は町に、そしてその場所にふさわしいのか、検討しなければならないと思います。最終判断は、町民が選ぶ担当者に一任するのが良いのかもしれない。

i. その他

- ・CO2削減だけでなく、景観や環境を守ることもニセコ町が掲げる持続可能な社会につながるという認識を多くの人を持つことが全体として必要だと思う。その上で、開発の規模に応じた隣地からの後退距離、スキー場からの距離に応じた高さの制限などが必要だと思います。また、除雪排雪は相当なエネルギーを要するので、敷地内で堆雪すること。CO2排出量を定める。駐車スペースを十分設けること。排水の基準値の見直し。照明に関わる規制など。

(7) 景観づくりに必要なルールや基準 (地域別・(自由記述))

①町民 (居住地域)

a. ニセコ町市街地 (本通・富士見・中央通・元町一部・有島一部)

【土地利用・用途の規制】

- ・用途の制限。(本通)
- ・別荘はいらない。(富士見)
- ・用途制限。(中央通)

【ビジョンの設定・エリア毎のルール】

- ・ゴミに関するルール。(本通)
- ・空き家が放置されないようにルールを決めて実行に移す。(富士見)

【建築基準：高さ】

- ・建築物の階数の基準。(本通)
- ・高さ制限。(中央通)
- ・市街地においても高さなどの規制 (ガイドライン) を検討する。(本通)

【建築基準：面積】

- ・建築物の面積の基準。(本通)

【建築基準：建ぺい率・敷地の規制】

- ・市街地においても隣地との距離などの規制 (ガイドライン) を検討する。(本通)

【町民・住民意見の反映】

- ・ニセコ町全体と同じく、高さや大きな建物を建てる場合は、周りの話を尊重すること。(本通)

【その他】

- ・先住者に気を使える移住者、移住者に気を使える先住者のコミュニティを『町内会』とは別に考慮するべき。(本通)

b. 川北地区 (ニセコ・東山・曽我)

【開発行為規制】

- ・今の基準よりも厳しい規制をかける。(東山)

【自然の保全】

- ・水道、水利権等ライフラインを管理。(ニセコ)
- ・建物が最近多く建てられるようになってきたが、水の問題をどう考えているのか心配になる。ここは建物に関しては、公園法に守られているので、無茶苦茶な開発はないと思うが、公園法区域以外が心配です。(ニセコ)
- ・自然環境の保全を義務付け、建設の歯止めに。(曽我)

【ビジョンの設定・エリア毎のルール】

- ・藤山。(ニセコ)

【土地利用・用途の規制】

- ・土地を売らず年数制限のある借地権にすべき。(曽我)

【建築基準：高さ】

- ・建物の高さをかなり低めに設定すること。周りの環境を大事にすること。(曽我)

【建築基準：建ぺい率・敷地の規制】

- ・最低敷地面積を大きく取り、建ぺい・容積の設定で敷地内に緑地帯を確保する。(曾我)
- ・建蔽率の見直し。(東山)

【町民・住民意見の反映】

- ・町の発展と景観の保護。不動産の町と言っても過言ではないニセコ町。相反する利害をクリアする明確な指針をたてるのが急務だと思います。町は中立という立場で、間に入り解決するということは立場上難しいと思います。自分は住むことがなく、利益だけを追求する企業は一元でも多くお金を得るだけを考えています。実際に住む住民は、極論から言えば自分の家の周りに何が建築されてもよくは思いません。両社は絶対に調和しません。このままでは永遠に解決しないテーマです。最終的には地権者である開発企業が計画を押し通し、住民は泣き寝入りするしかありません。そこで私が思う解決法として、開発をすることで住民の暮らしが豊かになるガイドラインの設定をして頂きたいということです。具体的に言うと、開発をする際にできる施設、例えばプールや飲食店、公園などを近隣住民が無料や町民価格で使えるようにするということです。これはあらかじめいくつかのジャンルを設定し、それを企業は選び、住民に対して提示するというシステムです。もちろんデザインや材質、周囲に極力迷惑が掛からない建築方法など、専門家の意見を取り入れることも必要です。企業側からすると少し面倒なプロセスと、多少の利益は下がるかもしれません。しかし、ニセコ町で開発するということは、住民の利益と町の発展を考える企業しかできないというメッセージを打ち出すこと。「それがニセコ町で商売をするということだ」。これは企業にとって悪いことではありません。厳しいガイドラインをクリアし、ニセコ町の発展と住民を豊かにすることを実行できた開発業者は自社のブランディングにも繋がります。「ニセコ町で開発できる企業は住民と自然と調和しつつ、町を豊かにしながら利益を得られるハイセンスな企業であると」。この革新的な試みは日本初、もしかすると世界で初めての試みになるかもしれません。SDGsの最先端の町づくりをするニセコ町に、ふさわしいと思います。そして、それは開発というものの考え方を根源から変えることになり、この町から世界に発信できる素晴らしい活動になると思います。現在、進行中の建物にも、私が提案したこの考え方が採用されました。今が、ガイドラインの設定の時だと思います。是非、町長にもご一読願えるようお願いいたします。(曾我)

c. 有島地区 (有島一部)

【建築基準】

- ・色、形、高さ、センス。(有島)

【建築基準：高さ】

- ・あまり高さのある建物は建てないでほしい。(有島)

【周辺環境との調和：田園（農村）景観】

- ・有島は農地と住宅地が分かれているが、気になるのは有島3地域付近で、旧農地が事業用に大規模開発される事が無く、閑静な農村風景を維持する基準が欲しい。(有島)
- ・のどかな景観を守るような建て方、デザイン。(有島)

d. 東部地区(元町一部・近藤)

【開発行為規制】

- ・ 建売販売の規制。開発地域をリゾート近郊に限定。原野を開発する場合、もとの森林をxx%残すといった規制。(近藤)

【自然の保全】

- ・ 環境アセスメントに基づいた、工事の総量規制。(近藤)

【土地利用・用途の規制】

- ・ 小さい区画の住宅を制限するのが良いと思います。(近藤)
- ・ 定住以外の物件の建築を規制。(近藤)
- ・ もう十分に建築物が建ちました。地主さんもう土地を売らないで下さい。(近藤)

【建築基準】

- ・ 建物建築の規制。(近藤)

【周辺環境との調和：自然を活かす】

- ・ 美しい景観を損なわないか？(近藤)

【周辺環境との調和：沿道景観】

- ・ のぼりは禁止が望ましいけど、どうしても必要な場合は色を制限する。お店の外観の色みも制限(軽井沢みたいに)。目立ちたくてもカラフルなぬいぐるみは景観を配慮して禁止。不法投棄禁止、罰金(監視は難しいと思いますが)。(近藤)

【その他】

- ・ 道の駅の駐車場スペースの確保。(元町)
- ・ 子供達がスクールバスのバス停まで歩く道に優先的に歩道を作ってほしい。(近藤)

e. 南西地区(里見・宮田・福井・西富など)

【開発行為規制】

- ・ 広大な土地の売買には必ず町が把握出来るようにする。(里見)
- ・ 何メートルまでの高さまでの建物というルール他に、森林破壊を抑える、家の大きさ坪数、開発域の制限など自体に規制ルールがあり、面積自体に、基準を設定したら良いと思います。(富川)

【土地利用・用途の規制】

- ・ コンドミニアムやホテルや民泊などが建たないことを願います。観光客の方々は観光エリアに泊まっていただく方がいいなと思います。(里見)

【ビジョンの設定・エリア毎のルール】

- ・ 色・形を統一された地区があった方が良い。(西富)

【町民・住民意見の反映】

- ・ 現在の住民が大切にしている景観や生活の仕方などを整理し、それを守る仕組みを周辺住民が話し合っって作る。新しくその地域に住みたい人は、事前に旧住人との話し合いの場を設け地域の特例を理解し、それに協力できるような仕掛けを考える。(福井)

②団体

a. 二セコ町市街地

【町民・住民意見の反映】

- ・ 建設計画を立てる前に町や住民の考えをしっかりと開発者と共有すること

b. 川北地区（二セコ・東山・曾我）

【準都市計画区域等】

- ・ 準都市計画区域は同じ建物を2棟までとする条例

【建築物等の規制：建ぺい率・敷地の規制】

- ・ 建坪率を下げる。
- ・ 新築の家の売買には家の周りの排雪場所と除雪を条件に入れる。

【建築物等の規制：照明】

- ・ 照明光度規制 光害対策。
- ・ 新しい家の窓の開口率を決める。光が漏れない事を条件に入れる。

【町民・住民意見の反映】

- ・ 建設計画を立てる前に町や住民の考えをしっかりと開発者と共有すること

c. 有島地区

【町民・住民意見の反映】

- ・ 建設計画を立てる前に町や住民の考えをしっかりと開発者と共有すること

d. 東部地区（元町・近藤）

【自然の保全】

- ・ 国道5号線沿い、また5号線と真狩方面をつなぐ羊蹄近藤連絡線（俗称パチンコ街道）沿いの森林や林はできるだけ木を保つような規制が欲しいです。

【町民・住民意見の反映】

- ・ 建設計画を立てる前に町や住民の考えをしっかりと開発者と共有すること

e. 南西地区（里見・宮田・福井・西富など）

【町民・住民意見の反映】

- ・ 建設計画を立てる前に町や住民の考えをしっかりと開発者と共有すること

f. その他

【建築基準】

- ・ 倉庫や農業用施設など農業経営に必要な施設は、手続きが煩雑にならず経費も増えないような基準の作成をお願いしたい。

(8) 景観に係る地域貢献や景観づくり活動などの取り組み（自由記述）

①町民（居住地域）

- ・農家さんが減らないで欲しいので野菜はなるべく町内で採れたものを買います。（本通）
- ・ゴミの分別。（本通）
- ・居住地周辺は除雪や除草等極力整備している。（本通）
- ・開発案件の事業者による地元説明会にはできるだけ参加し、気の付いた問題には発言する。必要に応じて、近隣の方と話し合いをし、要望をまとめるようにする。町長や役場担当者との意見交換も行う。（本通）
- ・町内で共有のもの（公園、ゴミステーションなど）を大切に使用する。（本通）
- ・ゴミステーションの町内会の当番活動。（富士見）
- ・元町コミセン周りの清掃、花壇整備、近隣農道の草刈。（元町）
- ・夏の間は草刈りを定期的に行うようにした。家の周りだけだがごみ拾いも行っていった。冬の期間はきれいに除雪したいと考えている。（有島）
- ・住んでいる団地の廻りを夏は草・冬は除雪を綺麗に心がけている。（有島）
- ・ゴミ拾い、草刈り。（有島）
- ・町内会の草刈り、農業用水路の泥上げや草刈りの手伝いをしています。（有島）
- ・お庭など家の外観の整備、町内会の美化活動。（有島）
- ・ゴミの分別や使うものを意図して使う。（近藤）
- ・道路沿いの草刈り、草地へ植林をすること。（近藤）
- ・間伐ボランティア（ニセコに来る前）、倶知安の百年の森作りに参加、無農薬で肥料も極力使わない野菜作り、環境に配慮した生活。（近藤）
- ・ゴミステーションの清掃。（近藤）
- ・ゴミ拾い。（近藤）
- ・あります。（近藤）
- ・特にありませんが、自然が守られるよう祈っております。（近藤）
- ・散歩している時に見つけたゴミは拾います。どうしても大きなものは避けておきます。歩道の枝などは脇の自然に戻します。後は地域の美化活動には参加しています。（里見）
- ・地域のゴミ拾いや草刈りや花植え。（里見）
- ・耕作放棄地、荒地への植樹 地域のゴミ拾い、また、畑の管理の際は除草剤を極力控え、周辺を含み、緑を残すように心がけています。（富川）
- ・周辺の住宅からの景観を妨害しないように、建物の位置や植栽などを配慮するとともに、付近を通る住民が気持ち良く感じられるような環境づくり（草花を植える、雑草を刈るなど）に努めている。（福井）
- ・中山間、資源保全推進会。（ニセコ）
- ・説明会に行く程度です。（ニセコ）
- ・住居への接道の掃除、ゴミステーション周りの掃除、ゴミステーション周りの除雪。（曾我）
- ・地域の方との交流や意見交換。（曾我）
- ・住宅地近辺の除草やゴミ拾い→道路管理・維持を住民とする。イタドリ除去。（曾我）

- ・ゴミステーションの掃除。(曾我)
- ・芝刈りをし、商売を閉めてある間でも、建物の外観には気を使った。ゴミ拾い。(東山)
- ・出来るだけ景観条例に基づく住民説明会に出席する。(東山)

②団体

- ・景観は個人のものではなく公共物という価値観
- ・ある
- ・農地保全、耕作放棄の防止
- ・水田のあぜや畑の周囲などへの除草剤の使用をできるだけ控えるように心掛けています。ただ、刈払い機で刈るよりも除草剤散布の方が、作業が楽で時間も短く、草を抑える効果も長いため、時間や労力の問題で使う場合もあります。
- ・ニセコ町フットパス協会の活動出町内の美しい景観を町内外の参加者に伝えたり SNS で発信したりしている。
- ・ゴミ拾い
- ・ニセコミライの開発
- ・ある
- ・まちづくり協議会や 新築工事の地域の話し合い、景観条例の会議などへの出席。その他として地区のゴミ拾いなど 自然の多く残っている曾我地区の存続に協力をしている。
- ・コミュニティ協定を結んでいるエリアの自然環境、騒音、光害、景観など全般に常日頃から注意を払っている。新規開発事業者に協定内容の周知を促し、自分たちの暮らし方についてなるべく理解してもらえようという対話を続けている。通年居住している人々と、年間 14 日程度のみ滞在する人々が周辺環境について求めるものは全く異なる。それでも互いに歩み寄れないか試行錯誤しているが、現状では難しい。特に、現在完成した建物では、ガラス窓から漏れる光の強さ、玄関階段に設置された LED 照明の眩しさについて再三調整を依頼しても対応してもらえないため、困っている。自然環境については、住民が定点観測を続けている。その一助として、「環境ホームドクター」の授業を月 2 回住民が受講し、生物多様性や北海道の自然環境など多岐にわたるテーマについて勉強を続けている。
- ・景観研究会の活動、樹木の育苗、植樹

(9) 景観づくり活動の役割 (自由記述)

①町民 (居住地域)

a. 行政の役割

- ・ 条例作り。(本通)
- ・ 外資の参入コントロール。(本通)
- ・ 方向性を決める。将来を見据えた計画。(本通)
- ・ 住宅の意見を取り入れる。(本通)
- ・ 町民の意見を反映させたもの。(本通)
- ・ 行政職員と住民はもっと密に接するべき。(本通)
- ・ 開発者への規制。(本通)
- ・ 現景観条例の弱点とも言える、事業者から見て抽象的で分かりにくい部分や住民説明会を通しての「合意形成」プロセスのあいまいさが問題点として浮かんできていると思う。今後、これまでの事例を通して必要と思われる「規制数値」の見直しや、構想段階での専門家による「レビュー」の制度化などに踏み込んでいくべきと思う。「景観」は土地の歴史や生態系と固くつながった問題であることを住民、事業者に伝える工夫が必要です。(本通)
- ・ 農業者を除いてほしい。(富士見)
- ・ 住民は知らないことが多いから、分かりやすく景観づくりについて伝える。(富士見)
- ・ 緩やかな介入。(富士見)
- ・ 全体像、開発状況の透明化、情報記録と開示。(中央通)
- ・ 先住者の住環境を維持するための、条例などによる厳格な開発規制。(元町)
- ・ ニセコ＝自然の豊かさ、を守ること。(有島)
- ・ ルール作り、開発事業者と非住物件所有者への課税など。(有島)
- ・ 観光客や外国人だけではなく、ニセコに住んでいる人のためのまちづくりをしてほしい。(有島)
- ・ 町民の意見の取りまとめと指針の情報共有。事業者や町民との前向きで発展的なコミュニケーション。(有島)
- ・ しっかりとしたルール作り。海外の人に売らない。(有島)
- ・ 法規制などである程度の縛りを作る。(有島)
- ・ 住民と相談してルールを決める。(近藤)
- ・ 厳しくできる範囲で開発行為への制限を設けるべきです。(近藤)
- ・ 環境アセスメントに基づく工事の総量規制、町民への環境意識の道義付けと具体的な町民活動になるまでの旗振り。町民活動の情報集約と発信、交流の場作り。(近藤)
- ・ どこまでどのような開発を許可するのか、再度検討し直す必要があると思います。場合によっては、景観条例をもっと具体化するとか、開発を規制するとか新しい条例が必要。(近藤)
- ・ 電線の地中化。住民への意識づけ。(近藤)
- ・ 景観や居住/滞在の快適性を守るための規制づくり。違法伐採やポイ捨ての取り締まり。(近藤)
- ・ 町に愛着を感じることに。(近藤)

- ・企業誘致は慎重に願いたい。(近藤)
- ・新たな景観づくりも大切ですが、今ある景観を守っていくことも大切だと思います。どんどん先へ進むことだけが重要だとは思いません。(里見)
- ・景観を作ろうという考え方が違うと思う。ニセコらしい景観は作るのではなく守る物だと考えてほしい。(里見)
- ・人を呼び込む事と、自然を残すバランスを常に考えて、10年後20年後も豊かな自然が残っている為の選択を常にしたい。(里見)
- ・行政では、町有林や町の水源地を増やしたり大企業に買収されないように工夫し、森林や自然環境を活かした活動をして欲しいです。(富川)
- ・住民の意見に耳を傾け、住民とともに景観づくりをする考えと態度の表明(あくまでも住民を守る立場を堅持する)。(福井)
- ・とりまとめ役。(西富)
- ・乱開発の規制。(ニセコ)
- ・目先の利益よりも長い目で自然と共にあるべきニセコ町を、行政の立場の方々が強い気持ちを持ってほしい。(ニセコ)
- ・説明会には参加して、賛成、反対の意見を取りまとめてほしい。(ニセコ)
- ・先ほども書きましたが、法律に触れてないから、建てても良いという概念を払拭できないとどこまでも乱開発になってしまうことを恐れる。(ニセコ)
- ・目指すまちづくりの明確な像の設定。その像を実現するためのルール設定。その像を実現するためのルールの厳格化及び緩和を適切に行う。(曾我)
- ・上記のようなガイドラインの設定。町としてのメッセージの発信。(曾我)
- ・住民参加の集会や意見の公開など、今、どの地区で何が問題になっているのか、行政から発信し行政の役割をしっかりとる。(曾我)
- ・法整備。(曾我)
- ・開発業者、不動産業者向けルール作り。(曾我)
- ・簡単に売却できないように、売主・買主の間に行政が入る。(曾我)
- ・第一次産業者への敬意を示し、農地を守りつつ、観光地として発展できるよう、全体的なマスタープランの作成。(東山)
- ・絶えず監督。(東山)

b. 住民の役割

- ・海外の企業に土地を売らない。投資目的の開発の手助けにならない事。(本通)
- ・興味を持つ。(本通)
- ・行政任せにしない。(本通)
- ・自分の意見を話す。(本通)
- ・個人個人の意識。(本通)
- ・近所の悪口は言わずもっとコミュニケーションを取るべき。(本通)
- ・意見を発信。(本通)
- ・何げない見慣れた景観にも人々の暮らしの営みと恵まれたこの土地の自然の存在があることを思い起こし、周りの動きに関心を持ち、気がついたことは適宜発信することに努める。(本通)
- ・ニセコの未来について自分ごととして考えるように意識を高める。(富士見)

- ・一人一人の意識改革。(富士見)
- ・意見の発信、制度の提案。(中央通)
- ・「体力の続く限り」を条件に、清掃、草刈、公共施設の屋根の雪降ろしなどへの参加。(元町)
- ・自分の町を大切に。誇りを持って暮らすこと。(有島)
- ・どういう地域景観にしたいかの話し合い。(有島)
- ・土地や家を売る時はニセコ町の自然や景観を大切にしてくれる人に売ってほしい。(有島)
- ・身近で出来ることの実践。地域コミュニティの活性化。(有島)
- ・町内の美化活動の参加。(有島)
- ・チェックしたり、意見を言ったりする。(有島)
- ・相談の上、参加する。(近藤)
- ・先祖からの土地を安易に外資等に売却しないこと。(近藤)
- ・住民同士のボランティア活動。(近藤)
- ・新築や改築の際に、自分の好みやコストだけを考えずに地域に調和しているかどうかを冷静に考えること。コンテナハウスとか、ガルバリウムの壁とか、そういう建物が景観に貢献しているのか、当事者は考えていないように感じます。(近藤)
- ・みんなが自分ごととして、自己の利益だけではなく、町の景観を守る意識が必要。(近藤)
- ・ゴミ捨て場の管理の問題などもそうですが、本来行政が対処すべき問題の解決に、最初から町内会や住民のボランティアや善意、無償労働に頼ろうとする発想はやめるべきだと思います。(近藤)
- ・町に愛着を感じる。(近藤)
- ・A ホテルが一番の汚点だと思う。(近藤)
- ・大きなことはできないと思いますが、一人一人の意識が大切だとは思いますが、まず誰でもできる地域での美化活動を地道に行って、自分たちの住む地域の景観づくりをしていけたらと思います。(里見)
- ・地域の美化活動への積極的な参加。自然を大切にする心。(里見)
- ・自然があることを喜びと感じられるように、日々ニセコの良さに目を向けることが、住民の責務だと思ってます。(里見)
- ・ニセコに住んでいると当たり前と感じてしまう、自然環境の大切さやこんなに素晴らしい環境が沢山ある事へのありがたみを、再確認して日頃の生活で環境保護意識を取り入れた生活を出来るように住民皆んなと共に昔ながらのニセコの景観を維持していけるようにしたいです。(富川)
- ・景観づくり、まちづくりは町民が主体的に取り組む仕事であること(まちづくり基本条例の精神)を自覚し、不断に努力することが重要。(福井)
- ・住民も同じことだと思います。(ニセコ)
- ・この長い歴史の中ニセコは、企業、移住者を受け入れてきた。お互い様の気持ちを持って、町の発展に理解してほしい。(ニセコ)
- ・住民は、おかしい事におかしいと言っても、力がないが、地域住民が立ち上がった時は、行政がバックアップして欲しい！先日のような答えは聞きたくない。『一様、法律には触れていませんので…』。(ニセコ)

- ・いままではこうだったから、という固定的な観念をもたない。(曾我)
- ・より良く安全な暮らしの実現のために、意見交換を行うこと。(曾我)
- ・景観を守るという共通理解。(曾我)
- ・自宅付近の清掃活動。(曾我)
- ・持っている土地を売却する時に、その土地を大事にする人に売る。(曾我)
- ・農業と観光業へ敬意。開発が嫌で反対する人も多いが、開発があるからこそ、町が発展し、結果恩恵が受けられるということを理解する。(東山)
- ・大いに声を上げる。(東山)

②団体（団体名）

a. 行政の役割

- ・住民の意見を取り入れる仕組みづくり。
- ・行政も住民もしかりとニセコの将来、未来を考え、後世に伝えていく。
- ・基準の作成、事業者への指導、住民への景観の大切さの周知
- ・景観と聞くと見た目だけの問題のように感じますが、それが変わることで実際にどのような問題が起こり得るのか、住民の実生活に与える影響についてまでの情報を提供して、興味を持ってもらえるような呼びかけをお願いしたいです。
- ・進出して来る企業と住民の間に入り平等な立場で両者の意見を聞き、両者が納得行くまで対話の機会をもうけること。
- ・観光客相手の行政ではなく、町民がどうしたら住みやすくなるか、若者が住めるようになるか、だ。未来地区の建物が若者に買えるか、役場職員の給料で家が買えるような施策。SDGs は建物がサステナブルでは意味をなさない。若者が家を建てられる土地整備をして提供する、して欲しい。それは町から離れていても良いと思う。
- ・法令上の枠組みでまちの景観を整える方向に誘導し、まちとしての付加価値を高める。また、総量規制など開発する資産の価値が減らないような仕組みも必要。
- ・罰則規定。住民活動の法的バックアップ
- ・意見を聞くばかりではなく実行してほしい。最後は行政の判断で物事が動くので私達がいくら意見を言っても書いても届かない事がほとんどです。行政は役割としてこうして住民に意見を求めているだけで、実際には半歩も動かないはず。そこをしっかりと動いてくれる人に早く出会いたいです。
- ・どんな町でありたいのか、明確にする。そのビジョンが明確になれば、行政の中立性という考え方から一歩前に進んで、町に住む住民、町で事業を展開する関係者それぞれにプロアクティブに関わることができ、より生き生きした自治体となれる。
- ・行政はいつも中立の立場でとおっしゃるが、中立とは意見や主体性を持たないという意味なのかどうか、一度『中立』の意味を考えてほしい。

b. 住民の役割

- ・個々の考えを発すること
- ・行政も住民もしかりとニセコの将来、未来を考え、後世に伝えていく。

- ・ 景観に配慮した建物建築
- ・ 自分自身の身近な所でも、普段見えない場所が整備されていたり、木を運び出す様子を見たり環境変化の変化がありそうだと分かるのですが、その情報を把握することまでできていないので、積極的に知ることから始めなければいけないと感じています。
- ・ この町を好きで住む住民として、こんな建物は困る、変だと思えば、しっかりと伝える。住民の多くがおなじ意見であれば検討の余地があるはずなので感情的にならずに話し合う必要があると思う。
- ・ 迷惑を掛けないように生きること。
- ・ 上記の枠組みにコミットして資金を投入して開発を行い、景観を作り上げていく
- ・ 積極的な問題意識
- ・ たとえ行政には行き届かなくてもこうした意見を言う事は大切だと思います。引き続きこうした機会を利用して意見をまとめていく事が重要だと思います。
- ・ 今の環境をこれ以上損なわないために自分が何をできるか考える。主体的に考え、主体的に行動する。相手の立場に立つことを忘れない。
- ・ 意見や主体性がある人はどんどん意見を言うべきだし、意見や主体性がない人は意見のある人を叩くべきじゃない。移住者であろうがなかろうが困っている人がいたら手を差し伸べられる器の大きさを持ってほしい。

質問2 景観についての自由意見

①町民（居住地域・居住年数）

- ・土地の売買に厳しい規制が必要。（本通）
- ・道路にはみ出ている枝払い。夏に草が伸びて交差点の見通しが悪い所もある。（本通）
- ・無駄な建設をしていると感じます、その建設こそが景観に悪影響を及ぼすと思います、同じように思っている人がたくさんいるということを知っていただきたいと思います。また、ニセコはゴミが多いと思います。他の市町村に比べ、観光からくる景観への意識で、分別などは優れていますが、ゴミが落ちているのは気になってしまいます。（本通）
- ・アンヌプリ山系の乱開発は止めてもらいたい。乱開発でない開発は住民との話し合いで緩くしてほしい。（本通）
- ・画一的な建築物を建てる様な開発はやめてほしい。（本通）
- ・美しい自然や農村風景の場合でも、そこに建物が溶け込んでいる景観がより美しいと感じられます。古く朽ちかけている建物でも人々の暮らしや地域の歴史を感じ取れる景観は美しいと感じます。（本通）
- ・自然のままの景観にあまり手を加え過ぎないようにしてほしい。（富士見）
- ・駅前やキラの湯、ビュープラなど、要所要所の景観清掃が、よく保たれていると思います。携わっている方に感謝しています。（富士見）
- ・朝に夕べに、川のほとりで、丘のふもとで、自然の力がつくり出す景観を維持したい。（元町）
- ・ニセコ町は不便が良い所。人間が暮らすには山・坂・沢・小川・森・緑色が大切です。豊かさは、ニセコ。人間と自然の調和かな。（有島）
- ・緑の自然が減る事が「悪」ではなく、一つ一つの建物は素晴らしくても統一感がない雑多な状況が景観を壊すと思っています。それぞれの地域にあった明確でわかりやすい指針作りを期待しています。（有島）
- ・お店の前の旗や電光掲示板が、自然と融合しないのでやめてほしいです。自然豊かな雰囲気を残してほしいです。（有島）
- ・リゾート地域の建物の高さ制限など、自然保護と開発をバランスよくできるといい。（有島）
- ・自然の物を活かした景観。（近藤）
- ・これ以上開発が進むと景観を楽しむために、ニセコに来る人が減るのではないかと心配しています。（近藤）
- ・景観は、建物だけでは無いので、断片的にならないよう、また、補助金事業は例外などとする事の無いようにして下さい。（近藤）
- ・綺羅通り沿いの家にはガイドラインがあります。町全体で同じように取り組むべきだと考えます。（近藤）
- ・山や木々などの自然は財産として大切にしていきたいけど、人が生活する上ではやはりどうしても人工物は必要で、そうであればせつかく人工物を作るなら、今の町のサイズのうちに方針を決めておくの良いと思います。道路の幅を広げて自転車専用レーンをどの道にも設定する、車で走っていて陽の当たり具合で写真撮りたいと思ったらすぐに車を止められるくらいの道幅を確保しておく、などの設計があるといいなと何

度も思いました。(近藤)

- ・近藤など羊蹄山に近いエリアも、景観を守るために低層建設エリアに設定してほしいです。(近藤)
- ・自然を残す。(近藤)
- ・羊蹄山、ニセコ連峰、田畑、川、湖、たくさんの動植物たち、、、美しいところの多いニセコ町に住む事ができ、とても幸せです。私は移住者なので言う権利はないかもしれませんが、これ以上自然を切り拓いてまでリゾート開発がされない事を願っています。この風景が変わらないといいなと思っています。(里見)
- ・企業をニセコ町に招くのは良いが、大規模開発による伐採等は見えていて悲しい。町有地を簡単に企業等に売らないでほしい。(里見)
- ・自分達の子供が親になっても、今と同じように空が広く、四季をすぐに感じられるニセコであってほしいです。(里見)
- ・有島、富川、黒川、絹丘、峠、桂、など昔ながらの森林環境が多く残る地域をこの先も開発しないよう大切に、この美しい景観を100年後にも残していけるようにして欲しいです。(富川)
- ・住み始めた頃より活気があるけれど、人が増えてゴミの出し方等、問題も増えているように思います。(ニセコ)
- ・アンヌプリ、モイワの山を開発して、産業が生まれた、ホテルペンション等、また、移住、別荘があり、人口が減らずにここまで来たと思う。減るのも困るがこれ以上増えるのも不安を感じてしまいます。(ニセコ)
- ・景観を損ねる開発の基準がない以上、これからも法律に触れていなければ、どんどん乱開発がされると思う。景観を損ねないためのガイドライン作りが必須だと思う。(ニセコ)
- ・私は7年前に移住してこの町に住みました。そして近隣で行われている開発の渦中で、不信感を抱く行動もたくさん見てきました。住民が泣き寝入りせず、共に豊かになれるガイドラインの設定を強く希望いたします。もし、必要であれば役場に赴きより詳細なプランをお話することも可能です。ニセコ町の発展のため、どうかよろしくお願いいたします。ニセコらしい景観とは、田んぼがあり四方が抜けた広い景色です。土地が高値で売れると、長い時間をかけて田を売ろうとする方が現れてくるので、農業委員会で規制されていると思いますが、今後もよりしっかり監視していく必要があると思います。私は不動産投資家の一人でもあり、ニセコの景観を愛してやまない一人でもありますので、両者の立場が分かります。何かお力になれることがあればご連絡ください。(曾我)
- ・住民も意識をしっかり持つことも大切ではあるが、行政が住民の中に入り問題解決をどうしたらよいのか発信し、住民意識を高める必要があり、ニセコ住民のニセコを愛する心を高める発信をする。インバウンド発信だけではダメ。(曾我)
- ・ここは日本ですよ。日本人が住みにくくなる街を守りたいと思いますか？もう手遅れでしょ。今まで何やってたんですか？不愉快極まりないです。(曾我)
- ・行政による景観条例を厳しく決めてほしい。(曾我)
- ・隣とくっつき合うような建て方は、ニセコではしないでほしい。全体のバランスを見れるコーディネーターが必要。(曾我)
- ・ニセコ町の景観は先々に関係しますので、その場しのぎで考えるのはやめましょう。

(東山)

②団体

- ・隙間なく建築物が並ばないような秩序ある開発が必要。
- ・自然の環境が保たれているの観光だと思しますので、本末転倒にならないように開発とのバランスを取っていけるのが理想でしょうか。
- ・綺羅街道の電柱及び電線が地中にある事で、ニセコの中心街は空が広く感じられ、凄く良いと思っています。ニセコ町民に、ここは変えずに守って欲しいと思う場所を聞いてみたり、何か自然を守りつつも便利になるような構想などないかアンケート調査してみるとかも良いかもしれない。
- ・スキー場近辺は電柱の地中化を行って欲しい。
- ・ニセコの魅力が薄れている
- ・スキーやスノーボードのできる山が一つしかないのにリフトとホテルと別荘を乱立させて出来上がる景観を想像して思いつく事は niseko には魅力が無いという事です。
(とがりん村)
- ・景観ガイドライン作成、大変な仕事だと思います。応援しています。住民説明会に、事業計画の模型(予定地から1~1.5km内の建物なども入れ込む)の提示を義務付けてほしい。景観について考えれば考えるほど、暗い気持ちになってしまう。都会にはない環境を求めて東京から越して8年になるが、ここ2~3年は引っ越したいと思うことが増えた。

3. アンケート調査票

①個人

ニセコ町の景観に関するアンケート調査

2022（令和4）年11月
ニセコ町

町では、今後もより良い景観づくりを行うために、町全体や地域ごとにおける景観形成の目標や方針、基準などを定める建築ガイドラインの策定を検討しています。ガイドラインの策定にあたり、お住まいの地域の景観等についてのご意見等を把握し、建築ガイドラインの策定の参考とするため、本アンケート調査を実施することといたしましたので、ご協力下さいますようお願い申し上げます。

なお、ご回答頂いた内容は、他の目的に使用することはありません。

- 本調査は、「書面」または「web」での回答が可能です。**「書面」もしくは「web」のいずれかで回答してください。重複回答はご遠慮願います。**
- 書面でご回答いただく場合、ご回答いただいたアンケート調査票は、e-mail、fax での送付、またはニセコ町役場都市建設課まで提出をお願いいたします。
- web でご回答いただく場合、右のQRコードからアクセスできます。



【提出・問い合わせ先】ニセコ町役場都市建設課 担当：金澤、島田
電話：0136-44-2121
fax：0136-44-3500
e-mail：kensetu@town.niseko.lg.jp

質問1 居住地域・年数について

(1) お住まいの地域についてお答えください。(1つに○)

- | | | | | | |
|--------|---------|--------|--------|------------------------|--------|
| 1. 本通 | 2. 富士見 | 3. 中央通 | 4. 元町 | 5. 有島 | 6. 近藤 |
| 7. 豊里 | 8. 里見 | 9. 富川 | 10. 宮田 | 11. 黒川 | 12. 福井 |
| 13. 西富 | 14. ニセコ | 15. 曾我 | 16. 東山 | 17. その他 () | |

(2) あなたが現在の場所に住み始めてからの居住年数についてご記入ください。

約 _____ 年

質問2 ニセコ町の景観づくりについて

景観条例の第1条では、「町民一人ひとりがニセコらしい景観を守り、つくり、育て、快適で潤いのあるふるさとの形成に資することを目的とする。」とあります。

(1) 「ニセコらしい景観」は、具体的にどのようなものですか。

裏面に続きます

(2) これまで、ニセコ町の景観で違和感や不満を感じることは何ですか。

--

(3) 近年の町内での建築等の状況を踏まえて、ニセコ町の景観は今後どのようにになると良いと思いますか。ニセコ町全体、及びお住まいの地域についてそれぞれご記入ください。

【ニセコ町全体】

--

【あなたがお住まいの地域】

--

(4) 上記(3)の景観づくりを進めていくために、何らかのルールや基準は必要だと思いますか。
(1つに○)

1. 必要だと思う

2. 必要だとは思わない ➡ (6)へ

(5) 前述(3)の景観づくりを進めていくために、必要と思うルールや基準はどのようなことだと思いますか。ニセコ町全体、及びお住まいの地域についてそれぞれご記入ください。

【ニセコ町全体】

--

【あなたがお住まいの地域】

--

(6) 普段の生活や活動の中で、景観に係る地域貢献や景観づくり活動など、取り組まれていることはありますか。

--

(7) これからの景観づくり活動を考える中で、行政や住民に対してどのような役割が必要だと思いますか。

【行政の役割】

--

【住民の役割】

--

質問3 その他、景観について思いつくことを自由に記入してください。

--

ご協力ありがとうございました

②団体

ニセコ町の景観に関するアンケート調査ご協力をお願い

2022（令和4）年10月
ニセコ町

日頃より、本町のまちづくり行政にご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

町では、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、まちの憲法である「ニセコ町まちづくり基本条例」に基づき、環境基本条例や景観条例などのさまざまなルールを定めているところです。

特に、景観においては、2004（平成16）年度に「ニセコ町景観条例」を施行し、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とともに、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「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ます。

しかしながら、近年は、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いることから、町民、事業者、土地所有者等が共通の方針に基づき景観づくりを推進するため、町では、景観形成の目標・方針、基準や活動などを定める建築ガイドラインの策定を検討しています。

そこで、今回、建築ガイドラインの策定に当たっての検討の参考とするため、各団体の皆さまに、本アンケート調査を実施することといたしました。

なお、ご回答頂いた内容は、他の目的に使用することはありません。

つきましては、本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力下さいますようお願い申し上げます。

- 本調査は、「書面」または「web」での回答が可能です。「書面」もしくは「web」のいずれかで回答してください。重複回答はご遠慮願います。
- 本調査は、**令和4年11月15日（火）**までにご回答いただきますようお願いいたします。
- 書面でご回答いただく場合、ご回答いただいたアンケート調査票は、e-mail、faxでの送付、またはニセコ町役場都市建設課まで提出をお願いいたします。
- webでご回答いただく場合、右のQRコードからアクセスできます。

<https://forms.gle/1NQCyrw9WMUwUPCE9>



なお、ご不明な点がございましたら、お手数ですが次の連絡先までお願いいたします。

【連絡先】ニセコ町役場 都市建設課（お問い合わせ時間：（月～金）9：00～17：00）
電 話：0136-44-2121（代表）
f a x：0136-44-3500
e-mail：kensetu@town.niseko.lg.jp
担 当：金澤、島田

ニセコ町の景観に関するアンケート 調査票

質問1 貴団体について

(1) 貴団体名(所属団体名)について、ご記入をお願いします。

団体名

質問2 ニセコ町の景観づくりについて

景観条例の第1条では、「町民一人ひとりがニセコらしい景観を守り、つくり、育て、快適で潤いのあるふるさとの形成に資することを目的とする。」とあります。

(1) 「ニセコらしい景観」は、具体的にどのようなものですか。

(2) これまで、ニセコ町の景観で違和感や不満を感じることは何ですか。

(5) 前述(3)の景観づくりを進めていくために、必要と思うルールや基準はどのようなことだと思いますか。

ニセコ町全体、また、地域ごとに異なる場合は、地域別にご記入ください。

※地域別については、全てにご記入する必要はありません。

【ニセコ町全体】必須

【ニセコ町市街地】任意

【川北地区(ニセコ・東山・曾我)】任意

【有島地区】任意

【東部地区(元町・近藤)】任意

【南西地区(里見・宮田・福井・西高など)】任意

【その他()】任意

(6) 普段の事業活動において、景観に係る地域貢献や景観づくり活動など、取り組まれていることはありますか。

--

(7) これからの景観づくり活動を考える中で、行政や住民に対してどのような役割が必要だと思いますか。

【行政の役割】

【住民の役割】

質問3 その他、景観について思いつくことを自由に記入してください。

ご協力ありがとうございました
なお、本調査票にてご回答いただいた場合、webでの回答は不要ですのでご注意ください