



ニセコ町の自然環境を守るまちづくり

美しい自然環境がもたらす水資源や景観はニセコ町の誇りであり、継承すべき財産です。

ニセコ町は、美しい自然環境を守るため、自然環境・景観・土地利用に関するルールや、脱炭素化に向けた取組を定めており、事業者等が開発・建設等を行う際には、景観や水源保護・地下水保全などについて、ニセコ町との“協議”と、“住民との対話”を行っています。

町民、事業者などニセコ町に関わる全ての人々が、ルールに沿ったまちづくりを行い、美しい自然環境を未来に継承します。

「環境モデル都市」「SDGs 未来都市」

1. ニセコ町の景観づくりの仕組み

町内で建設する全ての住宅・建築物等の計画・設計にあたっては、景観・雪処理の配慮事項を取りまとめた、「ニセコ町建築ガイドライン（以下、ガイドライン）」に基づき進めます（ニセコ町景観条例（以下、景観条例）第8条の2）。

また、一定規模以上の建築物等の計画・開発等においては、住民等との対話による景観づくりを進めています（以下、事前協議）（景観条例第28条）。

1-1. 事前協議の対象となる行為等 （景観条例第28条）

- 高さが10mを超え、又は延べ面積が1,000㎡を超える建築物
（新築・増改築・移転・外観の模様替え・色彩変更） ※隣接して一団の建設を行い、その規模が合算して1,000㎡を超えるものを含む。
- 高さが10mを超え、又は築造面積が1,000㎡を超える工作物
（新設・増改設・移転・外観の模様替え・色彩変更）
※門、掘、垣、さく、擁壁等及び太陽電池発電設備は5m、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。
- 環境及び景観に影響を及ぼすおそれのある工場及び事業場（新設、改築、増設又は移転等）
- 面積が5,000㎡を超える土地の区画形質変更・土地の分割販売
※隣接して一団の開発を行い、その規模が合算して5,000㎡を超えるものを含む。景観地区内では、「5,000㎡」を「3,000㎡」に読み替える。



1-2. 事前協議のポイント

事業の基本構想段階から対話を重ねることで、住民・事業者・ニセコ町それぞれにとって最適な景観づくりを作りあげていきます。

※屋外広告物の表示、又は設置の場合は、当該表示等を開始する30日前までに町長との協議が必要です。（景観条例第40条）

基本構想段階 事前意見交換会『住民と事業者との対話』 （景観条例第28条の2）

基本構想段階（配置計画・ボリューム検討時点）で、住民との対話を行います。

事前意見交換会では、住民と事業者が直接意見交換できるよう、当該事業における責任者を出席させなければなりません（景観条例第6条）。

基本設計（初期）段階 専門部会『ニセコ町と事業者との対話』

初期の基本設計段階で、必要に応じて専門部会を開催し、景観・雪処理に関する専門家と事業者が意見交換を行います。

基本設計段階 住民説明会『住民と事業者との対話（これまでの対話の確認）』 （景観条例第30条）

事前意見交換会や専門部会の内容を踏まえた計画案について、相互の理解と尊重のもとに対話を行い、地域と共生する持続的で魅力的な景観づくりを進めます。

1-3. 審査基準 （景観条例第31条）

事前協議の審査は、ガイドラインに記載された景観及び雪処理に係る配慮事項に沿って行います。

◎配慮事項に対する考えをまとめたチェックシート

事業者が作成するチェックシートは、専門部会や住民説明会の過程で適宜改善し、対話の一元化を図ります。

※景観条例や事前協議の詳細は、ニセコ町ホームページをご確認ください。

※ニセコアンヌプリ・モイワ山麓エリアでは、別途「景観地区」及び「特定用途制限地域」が設定されています。詳細は、ニセコ町ホームページをご確認ください。



景観条例



準都市計画

ニセコ町建築ガイドライン



ニセコ町建築
ガイドライン

ガイドラインは、規模・用途に関わらず町内で建設する全ての住宅・建築物等の計画・設計にあたって、ニセコ町の目指すまちづくりの方針や「景観」「雪処理」「省エネルギー・再生可能エネルギー」「給排水」「環境保全」「その他（工事期間中や建築物等完成後の維持管理等）」に関する配慮事項等を取りまとめたものです。

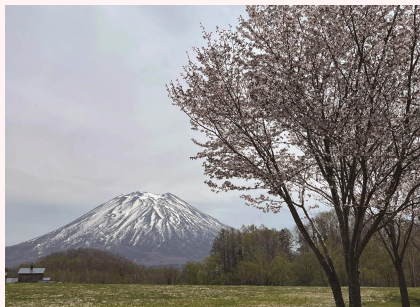
◎景観条例に基づく事前協議では、ガイドラインにある「景観」・「雪処理」の配慮事項が審査基準となります。

景観

ニセコ町の景観形成は、ニセコ町に関わる事業者・住民・行政一人ひとりが責任と当事者意識を持ち個々の利害関係を越えて連携し、さらに建築・開発事業者ともガイドラインに示す目標及び5つの方針が、目指す方向であることを共有しながら、ニセコ町の美しい景観を守り、育てていくことが重要です。

目標： 美しく雄大なニセコの風景を守り育て、相互に連携した景観づくり

方針1：
四季折々に変化する
豊かな自然を守る



方針2：
美しい山々に
囲まれた眺望を活かす



方針3：
豊かな自然環境のもと
営まれる農林業を活かす



方針4：
周囲の街並みや自然と調和した
美しい沿道景観をつくる



方針5：
一人ひとりが景観を
守り育てる



ガイドラインでは、「町全域の配慮事項」がイラスト・写真を用いて示されているとともに、「地区別の配慮事項」では、地区別の立地に合わせた景観特性や景観資源が示されています。

町全域の配慮事項



地域別の配慮事項



雪処理

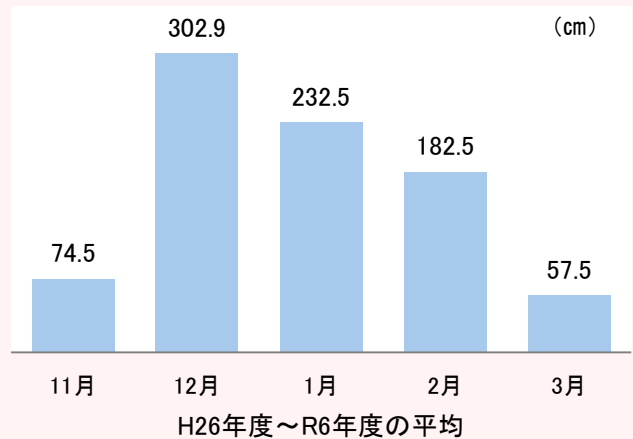
ニセコ町では、例年11月から4月頃まで積雪し、最深積雪は、200cmを超えることがあります。

ガイドラインでは、特に、住宅建築を想定した雪処理に関する配慮事項を取りまとめているますが、その他の建築物や工作物も同様の配慮を行うことが大切です。

雪処理の配慮事項

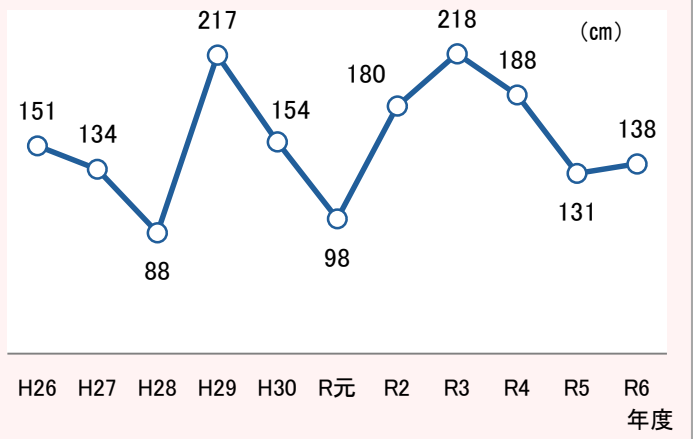


月別降雪量（10年間平均）



資料：ニセコ町（計測地：ニセコ町字富士見 74 番地（羊蹄山麓消防組合消防署ニセコ支署敷地内））

最深積雪深



2. 自然環境の保護の規制・手続き

ニセコ町の2大産業である農業と観光は、町の豊かな自然を礎として成り立っています。
町内の優れた自然環境を守りつつ、その象徴である「水環境」の保全を目指すとともに、地下水の大量取水による枯渇や地盤沈下などを防ぐための取り組みを進めています。

2-1. 水道水源の保護

ニセコの豊かな水を将来の世代に引き継ぐために

「水道水源保護地域（ニセコ町水道水源保護条例（以下、水源保護条例）第5条）」内で建物を建設する等の場合、水源保護条例に基づく協議・規制等があります。

- ・町へ協議書を提出し内容を協議します（水源保護条例第8条）。
- ・協議前に、関係住民に対して説明会を開催する必要があります（水源保護条例第10条）。
※関係住民と協定を締結する場合があります。
- ・規制対象施設は建設することはできません（水源保護条例第7条）。
※規制対象施設でなくても、汚染防止などの対策を取る条件を付される場合があります。

- 規制対象施設（水源保護条例第6条）
- (1) 水道の水質を汚染するおそれのある施設
 - (2) 水源の水量に影響を及ぼすおそれのある施設
 - (3) 水源涵(かん)養となる樹木の伐採が必要となる施設
 - (4) 取水を目的として水源の枯渇を招くおそれのある施設

※水源保護条例や水道水源保護地域の詳細は、ニセコ町ホームページをご確認ください。



水道水源の保護



2-2. 地下水の保全

地下水は、みんなの生活に欠かせない大切な共有財産

ニセコ町内で井戸を掘削しようとする場合、ニセコ町地下水保全条例（以下、地下水保全条例）に基づく事前対応が必要です。

- 1日の取水量が10 m³以上：町長の許可が必要です（地下水保全条例5条）。
 - ・関係住民等に対して説明会を開催する必要があります（地下水保全条例7条）。
※関係住民と協定を締結する場合があります。
 - ・井戸の使用開始後、水量測定器を設置し、毎月の採取量を町長に報告する必要があります（地下水保全条例12条）。
- 1日の取水量が10 m³未満：町長への届出が必要です（地下水保全条例13条）。

※地下水保全条例の詳細は、ニセコ町ホームページをご確認ください。



地下水の保全

2-3. 森林の保護

森林から多面的な恵みを得つつけるための適切な管理

森林は、景観の形成だけでなく、水資源の循環や土砂災害の防止、生物多様性の形成など、かけがえない価値を生み出す自然資源です。その資源を守るために、森林法によって様々なルール、申請、届出があります。

また、ニセコ町では、貴重な自然資源を最大限残し、活用していくことを目指しています（ニセコ町森林ビジョン）。

土地に生えている木を扱う場合は、森林にかかわる法律や規制等をしっかりと確認し、必要な手続きを行っていただくようお願いいたします。

※ニセコ町内の森林区域確認や伐採に関する事柄など、森林に関する各種相談窓口は、(株)ニセコ雪森考舎に委託しています。

※関係法令や制度の詳細な情報等は、林野庁ホームページをご確認ください。



ニセコ町森林ビジョン



(株)ニセコ雪森考舎



林野庁

浄化槽の設置

浄化槽を新たに設置（変更）しようとする場合等は、浄化槽の設置等に関する書類の提出が必要となります。

- ・浄化槽の処理水を地下浸透放流する場合は、設置基準を遵守してください。
- ・浄化槽の処理水を敷地外に放流する場合は、放流先の管理者と協議をしてください。また高度処理や三次処理などを検討してください。
- ・浄化槽の処理対象人員は、建物利用人数や設備機器の設置状況などから算定してください。

◎浄化槽管理者（持ち主）は、「保守点検」・「清掃」・「法定検査」を毎年実施することが義務づけられています。

※浄化槽設置の詳細は、ニセコ町ホームページのほか、北海道・公益社団法人北海道浄化槽協会をご確認ください。



浄化槽の設置



北海道浄化槽



北海道浄化槽協会

3. ゼロカーボンへの取り組み

ニセコ町では、脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー化と再生可能エネルギーの活用の取り組みを積極的に進めています。

建築物を新築する施主に対しては、ニセコ町気候変動対策推進条例（以下、気候変動対策条例）に基づき、建物のエネルギー性能に関する評価、環境への負荷低減を図るための措置の検討、再生可能エネルギー設備導入の検討、及びその結果について町へ届出を提出することを義務付けています（気候変動対策条例第12、13条）。

➡建築物再生可能エネルギー設備導入検討マニュアル

町内で新たに建物を建てる際に、太陽光や地中熱などの再生可能エネルギーを利用するための設備導入の検討を円滑に進めるための参考資料です。

➡ニセコ町脱炭素・再エネ推進事業補助（再エネ・省エネ設備導入補助）

ニセコ町内にお住まいの皆様や事業所を対象に、太陽光発電などの再生可能エネルギー設備や省エネルギー設備の導入、ニセコスタンダード基準かつ Nearly ZEH+基準を満たす住宅を新築する方に対して、ニセコ町が費用の一部を補助しています。



気候変動対策推進条例



建築物再生可能エネルギー設備導入検討マニュアル



脱炭素再エネ推進事業補助

※気候変動対策条例等の詳細は、ニセコ町ホームページをご確認ください。

ニセコミライ

厳しい冬の寒さのニセコでも、最小限の光熱費で部屋の隅々まで暖かく快適な住環境と、除雪の負担を軽減する高品質な集合住宅を提供する新しい街区（まち）づくりが進行中です。



モクレニセコの外壁と窓のモデル
出典：株式会社ニセコまち（完成予想図は、一部変更が生じる場合があります。）



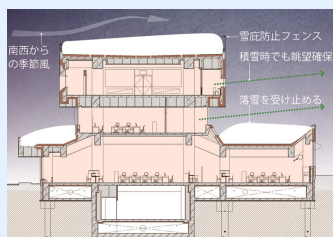
モクレニセコの断熱材加工

ニセコ町役場庁舎

役場庁舎は、“環境に配慮した施設をつくる”“自然との調和を大切に施設をつくる”など6つの基本コンセプトを基に2021年竣工しました。



トップライトやハイサイドライトからの自然光
出典：ニセコ町



問い合わせ先：ニセコ町役場

TEL：0136-44-2121（代表） FAX：0136-44-3500 〒048-1595 北海道虻田郡ニセコ町字富士見 55 番地



ニセコ町

- ・ 景観に関すること：都市建設課（TEL：0136-56-8846 e-mail:kensetu@town.niseko.lg.jp）
- ・ 水道水源地・地下水に関すること：企画環境課（TEL：0136-56-8837 e-mail:kankyo-e@town.niseko.lg.jp）
- ・ 森林に関すること：農政課（TEL：0136-56-8841 e-mail:r inmu@town.niseko.lg.jp）
- ・ 浄化槽に関すること：都市建設課（TEL：0136-56-8846）・町民生活課（TEL：0136-56-8839）
- ・ ゼロカーボン・再生可能エネルギー設備に関すること：企画環境課（TEL：0136-56-8837）