

# ニセコ町景観条例説明資料

## －開発事業編－



ふるさと眺望点（羊蹄山とサクラノボの木）



ふるさと眺望点（ダチョウ牧場）

### 1 ニセコ町景観条例について

#### <ニセコ町景観条例>

ニセコ町は、秀峰「羊蹄山」や「ニセコアンヌプリ」などの山系に囲まれ、町の中心を清流「尻別川」が流れ、美しい四季を織り成す自然環境に恵まれたまちです。良好な景観は、自然や風景と調和した営みから生まれ、地域の産業や文化、歴史が長い年月を経て積み重ねられたなかで築かれてきた貴重な地域の財産です。

ニセコ町景観条例（以下、「条例」といいます。）は、美しく雄大なニセコの風景を守り育て、豊かな自然の恵みを将来の世代に伝えることを目的に平成16年10月1日に施行した条例です。

#### <条例の対象地域>

ニセコ町の景観づくりは、町内全域を対象に行ないます（ただし、ニセコアンヌプリすそ野の一部地域には3月6日から「準都市計画」が、7月1日からは「特定用途制限地域」及び「景観地区」の規制が新たに加わっています）。

町内を流れる大きささまざまな河川や山岳景観、雄大な農村風景、市街地の緑地など地域共有の貴重な財産を守るため、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ていきます。農村、市街地、自然公園、それぞれにふさわしい景観が形成されるようよう、住民、事業者、行政が互いに連携して景観づくりを進めます。

## 2 協議が必要な開発事業

下記の表に該当する行為（開発事業）を行なおうとする事業者は、条例第28条の定めにより、事業を開始する30日前（建築基準法に基づく建築確認申請が必要な場合及び都市計画法に基づく開発行為許可申請が必要な場合はいずれもその申請前）までに事業の内容及び工事施行方法などについて、町と協議しなければなりません。

また、町との協議にあたっては、原則として①事前景観調査（地域の景観に与える影響を事前に調査）や②住民説明会（景観上影響を及ぼす恐れのある地域を対象とした説明会）をしていただくこととなりますので、それらの事前調整（事前協議）が必要となります。

種	類（景観条例）	基 準（景観条例）	準都市計画、特定用途制限地域、景観地区内の取
(1)	建築物の建設 （新築・改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更・移転） ※改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更・移転にあつては、これら後の建築物の規模が右記基準を超える場合に協議対象	高さ10メートルを超えるもの 延べ面積が1,000㎡を超えるもの（1,000㎡以下であっても同一事業者が隣接して一団（一連性や一体性があるもの）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。） ※改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更にあつては、これらに係る床面積の合計が10㎡以下のものを除く	左記の規定のほか、準都市計画区域（特定用途制限地域、景観地区）のルールが適用されます。（詳細はパンフレット「ニセコ町で建築をお考えの皆さまへ」を参照ください）
(2)	工作物の建設※2 （新築・改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更・移転） ※改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更・移転にあつては、これら後の工作物の規模が右記基準を超える場合に協議対象	高さが10メートルを超えるもの 門、堀、垣、さく、擁壁その他これらに類するもので、高さ5mを超えるもの 築造面積が1,000㎡を超えるもの（1,000㎡以下であっても同一事業者が隣接して一団（一連性や一体性があるもの）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・色彩の変更にあつては、これらに係る築造面積の合計が10㎡以下のものを除く	
(3)	環境及び景観に影響を及ぼすおそれがある工場及び事業場（新設・増設・移転） ※用途の変更により右記の工場及び事業場になる場合を含む。	産業廃棄物処理施設 砂利採取場 岩石採取場 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 もつぱ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	左記の規定によらず、「特定用途制限地域」のルールが適用されます。（詳細はパンフレット「ニセコ町で建築をお考えの皆さまへ」を参照ください）
(4)	土 地 土地の区画形質を変更（切り土、盛り土30cm以上）する事業 上記をしない事業	面積が5,000㎡を超えるもの（5,000㎡以下であっても同一事業者が当該地域に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。） 主として建築物の建築の用に供する目的で当該土地を分割し他の者に販売する事業や当該土地の利用用途を変更して行う事業で、その面積が5,000㎡を超えるもの。（5,000㎡以下であっても同一事業者が当該地域に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。）	景観地区にあつては、左記の規定中「5,000㎡」を「3,000㎡」に読み替えるものとします。

### ※1 協議期限

開発事業を開始する30日前まで。ただし建築基準法に基づく建築確認申請が必要な場合及び都市計画法に基づく開発行為許可申請が必要な場合はいずれもその申請前まで。

### ※2 工作物の定義

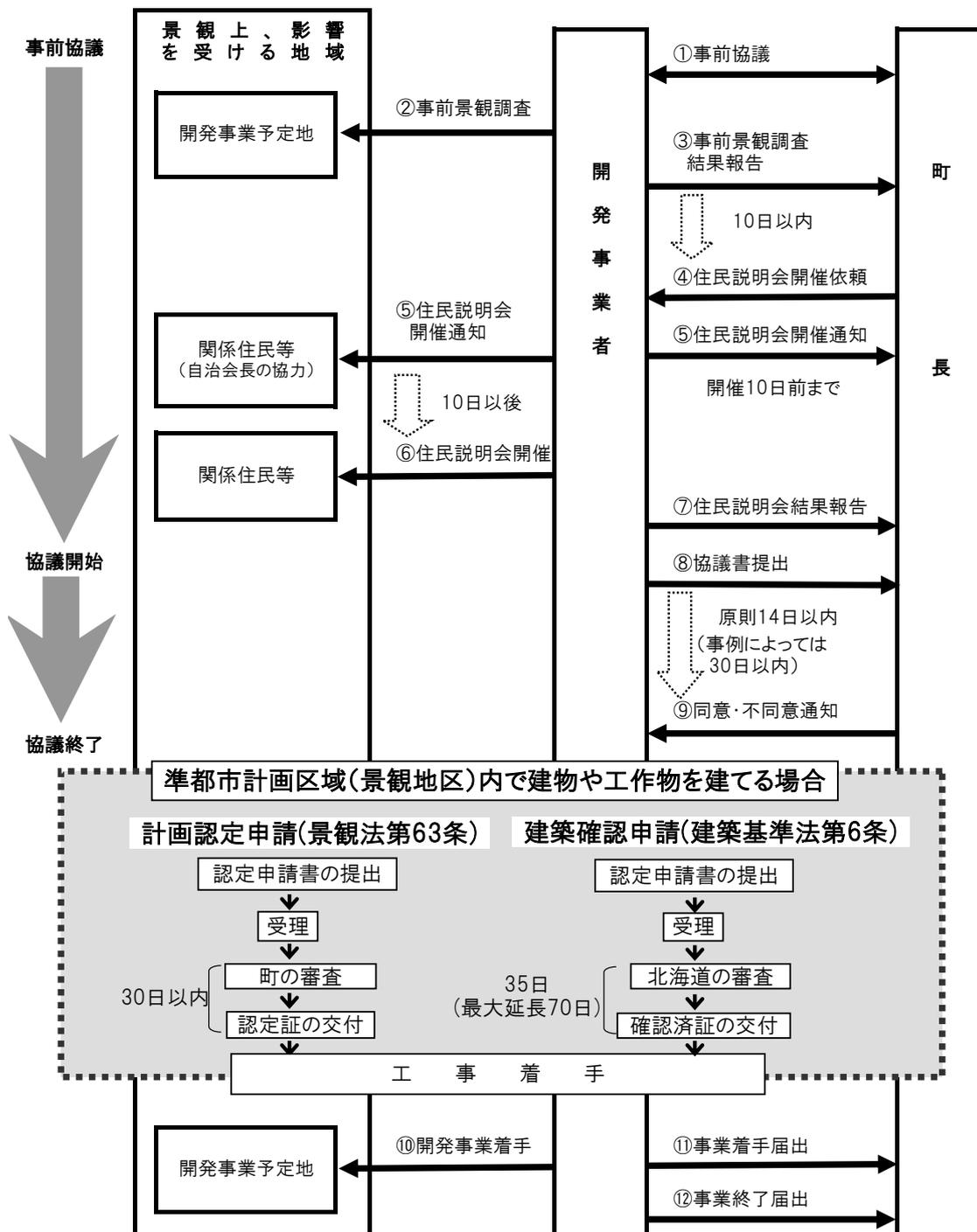
- (1) 門、堀、垣、さく、擁壁その他これらに類するもの
- (2) 煙突その他これらに類するもの
- (3) 物見台塔その他これらに類するもの
- (4) 通信用鉄塔その他これらに類するもの
- (5) 彫像、記念碑その他これらに類するもの
- (6) 石油、ガス、穀物、飼料その他これらに類するものの貯蔵又は処理の用に供する施設
- (7) その他町長が指定し、告示したもの

### 3 事前協議から開発着手までの流れ

事前協議（協議前の相談の段階）から開発事業の終了届出までの事務の流れは、下記のフロー図のとおりです。事例にもよりますが、事前協議から同意まで長期間を要するケースが多くなっていますので、施工期間に余裕がない場合は、早めにご相談ください。

なお、フロー図は開発事業協議の一般的な例を示したものですので、必ずしもすべての事例にあてはまるものではありません。

フロー図



### <補足説明>

- (1) フロー図①の事前協議の際には、開発事業予定地と事業の概要がわかる図面等をご用意ください。また、協議が必要な工作物等を借地または新規購入地に建設しようとする場合は、地権者との協議前にニセコ町との事前協議をしていただきますようお願いします。
- (2) フロー図⑥の住民説明会は、関係住民に事業の概要と事業完了後の景観状況を把握してもらうことが目的ですので、図面などの資料等を使ってわかりやすく説明してください。
- (3) 開発事業の実施予定内容が景観上の影響を及ぼすものでない場合には、フロー図②の事前景観調査及びフロー図⑥の住民説明会を必要としないこともあります。

## 4 開発事業の協議に関する指導基準 ～一部抜粋・補足加筆～

### (1) 事前協議の意義

事前協議は、開発事業者がニセコ町の景観への取り組みを知っていただくとともに、条例第4条から6条に定める、町、町民、事業者の責務が果たされるために行なうものです。

したがって、開発計画の内容が町として明らかに同意できないものであるときは、開発事業予定敷地や開発内容の変更等必要な助言を行なう場合があります。

### (2) 事前景観調査について

開発事業の協議及び住民説明会の前に「当該事業の実施により、景観上影響を及ぼす恐れのある地域」を対象に事前景観調査を行なっていただきます。

事前景観調査が必要な場所は次のとおりです。

- ア 公道及び不特定多数の者が出入りする場所（公共施設や集客施設など）から開発事業の全部又は一部を確認できる地域
- イ 条例に定める景観協定を締結した地域（現在のところ該当地域なし）
- ウ 条例に定めるコミュニティ協定を締結した地域（現在のところ該当地域なし）
- エ 条例に定める重要景観等の指定を受けた建築物等が望まれる地域（現在のところ該当地域なし）
- オ 条例に定めるふるさと眺望点から望まれる地域（町内に2カ所あり）

### (3) 事前景観調査報告書について

事前景観調査報告書として、次の書面を提出してください。具体的な作成例は、別添の作成例を参考にしてください。

ア 開発事業の概要を把握できる図面等

事業箇所図	概ね 50000 分の 1 ～ 25000 分の 1 の縮尺の地図に事業予定地を明記した図面
事業概要図 (2 協議が必要な開発事業の(3)、(4)の場合)	概ね 10000 分の 1 ～ 2500 分の 1 の縮尺による平面図
建築物、工作物の図面 (2 協議が必要な開発事業の(1)～(3)の場合)	概ね 200 分の 1 の縮尺による平面図及び立面図
その他	建築物、工作物のスケール感をイメージできる写真、イラストなど

イ 開発事業予定敷地の現地写真に開発事業のイメージを投影した図面等

イメージ投影図 (2 協議が必要な開発事業の(1)~(3)の場合)	概ね8方向から開発事業予定地を撮影した写真に建築物等のイメージを投影するなどの必要な加工をした図面。縮尺は任意。
イメージ投影図で使用する写真を撮影した場所を示す図面	概ね 25000 分の 1 の縮尺の地図に撮影した場所を明記した図面

※ イメージ投影図の作成にあたっては、予定地の近い場所から撮影した写真だけではなく比較的遠くから撮影した写真も使用して、地域景観への影響を的確に把握できる図面としてください。また、付近に公共施設、集客施設及び公道等がある場合には、当該箇所から撮影した写真も使用してください。

(4) 住民説明会の開催について

ア 説明会の開催依頼について

町は、事前景観調査報告書を審査した後、開発事業者の説明会の開催を書面で依頼するとともに、関係自治会の長等にも協力を依頼します。数回にわたり説明会を開催する必要がある場合は、その都度、町から開発事業者及び自治会の長等に依頼します。

イ 説明会の開催告知について

住民等に開発事業の説明会を告知するにあたって、次の点に留意してください。

- (ア) 通知、回覧等は、書面で行ってください。
- (イ) 関係自治会の長等に事業概要を事前に説明し、説明会の開催について協力を依頼してください。関係自治会の所在等については、町からお知らせします。
- (ウ) 自治会の協力で回覧等により関係住民等への周知が行なわれる場合は、関係住民等に対して直接通知する必要はありません。

ウ 説明会の開催を要しない場合の関係住民等への配慮について

事前協議で景観上の影響が軽微と判断され説明会の開催を要しない場合でも、次の点に留意してください。

- (ア) 開発事業予定敷地に隣接する住民には、事業概要の説明を行ってください。
- (イ) 住民等から説明会開催の依頼があった場合には、誠実に対応してください。

(5) 開発事業の審査基準について

協議のあった開発事業に町が同意をするにあたっては、ニセコ町景観条例施行規則第24条に定める審査基準のほか、次の点を考慮して決定します。

ア 事業予定地が農村地域の場合

これまでに形成されてきた丘陵、田園景観が阻害されることがないか。

イ 事業予定地が市街地の場合

これまでに形成されてきた街並み景観に配慮し、かつ新たな景観要素としてニセコの街並みにふさわしいか。

ウ 事業予定地が自然公園地域またはその周辺の場合

樹木の伐採や土地の形状変更が最小限度に抑えられており、かつ自然景観が阻害されることがないか。

## (6) 公益目的による開発事業の取り扱いについて

鉄道事業者や通信事業者などの公共機関（公益的な事業を営む法人）が、地域の公益上必要な開発事業を行なう場合は、町は、協議内容を審査するにあたって公益上の目的が達成されるようできる限りの配慮をします。開発事業者におかれても、景観との調和が図られる事業となるようできる限りの努力をしていただきますようお願いいたします。

## < 参 考 >

### ニセコ町景観条例 ～抜粋～

（協議の審査）

第 31 条 町長は、第 28 条の規定による協議があったときは関係法令及び規則に定める審査基準により審査するものとする。

2 町長は、前項の審査を行うときは、前条の説明会における関係住民等の意見を勘案するとともに、必要に応じ審議会の意見を聴くものとする。

### ニセコ町景観条例施行規則 ～抜粋～

（開発事業の審査基準）

第 24 条 条例第 31 条の規定による審査の基準は、次の各号に掲げるところによる。

- (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、若しくは増築するときにあつては、それぞれの行為の態様に応じ、原地形を極力生かした工法を採用するよう努められていること。
- (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、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つては、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。

## **ニセコ町の景観づくりに関するホームページについて**

ニセコ町が取り組む景観づくりの詳細については、北海道ニセコ町公式ウェブサイト（ホームページ）でご覧になれます。ニセコ町景観条例やニセコ町景観条例施行規則、ニセコ町景観条例に定める開発事業の協議に関する指導基準なども閲覧できます。ぜひご活用ください。

ホームページのアドレスは、下記のとおりです。

[https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/keikaku/jorei/keikan/keikan\\_jorei/](https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/keikaku/jorei/keikan/keikan_jorei/)