

# ニセコ町建築ガイドライン検討委員会

## 第1回 資料

### 目次

- 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨 ..... 1
  - 1-1. 社会動向への対応 ..... 1
  - 1-2. 雪への対応 ..... 7
  - 1-3. ニセコ町の景観規制等における課題 ..... 10
  - 1-4. 策定の目的 ..... 17
  - 1-5. 建築ガイドラインの位置づけ ..... 18
- 2. これまでの経過とスケジュール ..... 22
  - 2-1. これまでの経過 ..... 22
  - 2-2. 今年度のスケジュール ..... 29
- 3. 建築ガイドライン構成案（全体・景観・雪対策） ..... 31
  - 3-1. 建築ガイドライン構成案（全体） ..... 31
  - 3-2. 全体方針（景観部門） ..... 32
- 4. 建築ガイドライン運用指針（景観部門） ..... 37
  - 4-1. 建築ガイドライン運用指針（景観部門）の趣旨 ..... 37
  - 4-2. 事前協議の手続き ..... 39
  - 4-3. エリアガイドライン ..... 42

2022（令和5）年7月25日（火）  
ニセコ町 都市建設課

### 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

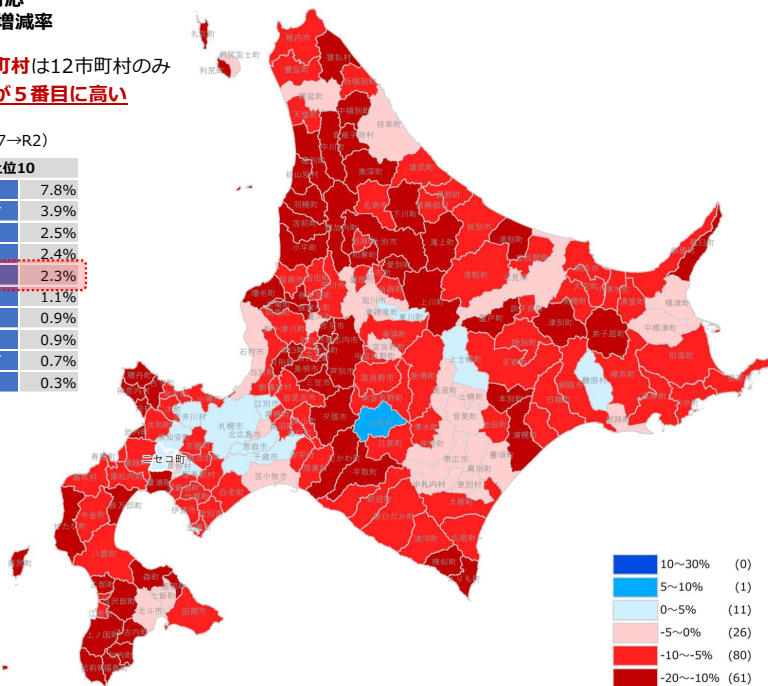
#### 1-1. 社会動向への対応

##### (1) ニセコ町の人口増減率

- ・道内で増加した市町村は12市町村のみ
- ・ニセコ町は増加率が5番目に高い

図表 道内の人口増減率（H27→R2）

後志管内	上位10
赤井川村 3.9%	占冠村 7.8%
ニセコ町 2.3%	赤井川村 3.9%
倶知安町 0.7%	東川町 2.5%
留寿都村 0.2%	千歳市 2.4%
真狩村 -2.8%	ニセコ町 2.3%
蘭越町 -5.7%	札幌市 1.1%
喜茂別町 -6.0%	恵庭市 0.9%
共和町 -7.3%	鶴居村 0.9%
京極町 -7.7%	倶知安町 0.7%
余市町 -8.2%	江別市 0.3%
小樽市 -8.7%	
仁木町 -9.1%	
黒松内町 -9.4%	
島牧村 -9.5%	
寿都町 -9.5%	
岩内町 -10.7%	
泊村 -11.4%	
神恵内村 -13.3%	
鏡丹町 -13.4%	
古平町 -13.9%	



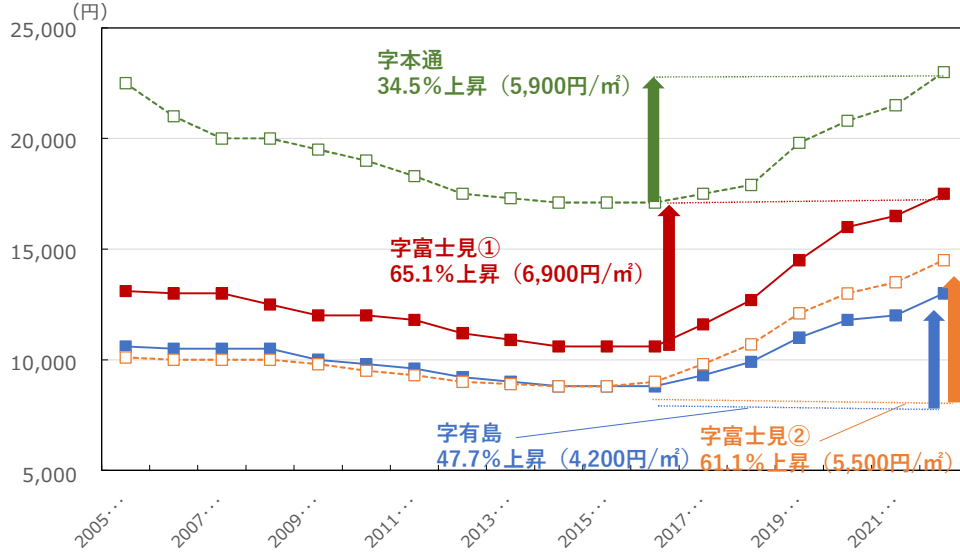
資料：国勢調査

1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

(2) ニセコ町の地価推移

- ・2016(H28)年を境に**全ての地点で上昇傾向**
- ・地価上昇率は35~65%と著しい

図 町内の地価推移



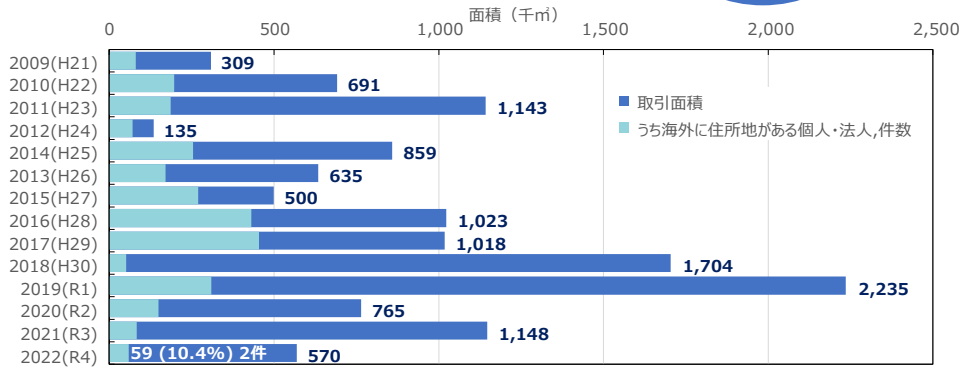
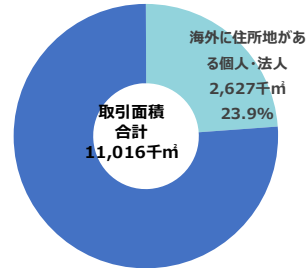
資料：北海道地価調査

1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

(3) ニセコ町の大規模土地取引面積

- ・大規模土地取引面積（10,000㎡以上）は**14箇年で1千万㎡（1千ha）を超える。**
- ・近年は10万㎡（10ha）の土地取引がある。

図 2009(H21)~2022(R4)年度までの大規模土地取引面積 (国土利用法による10,000㎡以上の土地取引)

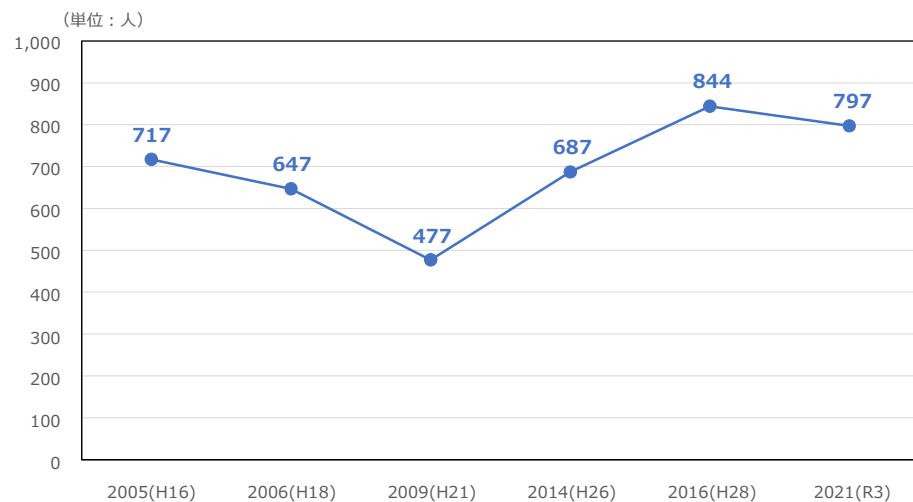


## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### (4) ニセコ町の宿泊業・飲食サービス業の従業者数の推移

- 町内では、2009（H21）年を境にコロナ禍前の2016（H28）年まで、**宿泊業・飲食サービス業の従業者数が増加し、町内の産業活性化に貢献**

図 宿泊業・飲食サービス業の従業者数の推移



資料：事業所統計、経済センサス

## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### (5) 町税収入の推移

- 町税収入のうち、固定資産税は、2015（H27）年度から2017（H29）年度にかけて約1億円増加、以後4.5億円前後で推移、**2020（R2）年度から2021（R3）年度にかけては約5千万円増加し、約5億円となった。**
- 入湯税は、コロナ禍前の2019（R1）年度まで**一貫して増加**
- 町の財政にも貢献**

図 固定資産税の推移

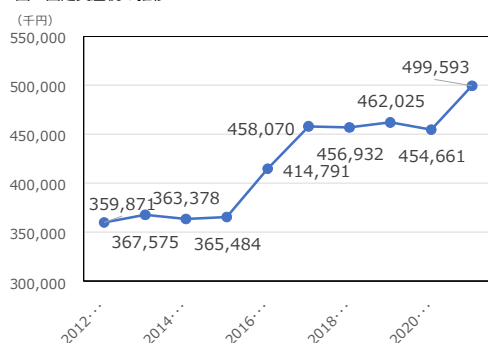
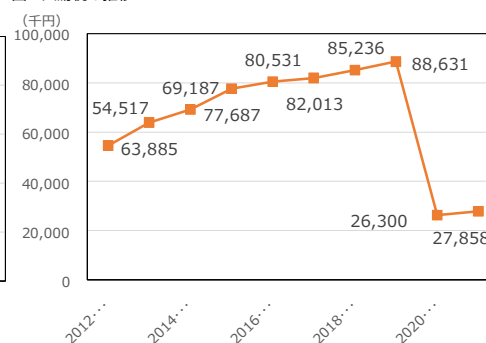


図 入湯税の推移



資料：財政状況資料集

**〇ニセコ町としての持続可能なまちづくりを進めていくために、人口維持・産業活性化・財政の安定を図りながら、美しい景観を将来に渡って維持していく必要がある。**

## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### 1-2. 雪への対応

#### (1) ニセコ町の気候特性

- ・ニセコ町は、豪雪地帯対策特別措置法による**特別豪雪地帯に指定**
- ・例年、11月から4月頃まで積雪し、**最深積雪は200cmを超える。**

表 年次別降雪量・最深積雪量（単位：cm）

	2018 (平成30)年	2019 (令和元)年	2020 (令和2)年	2021 (令和3)年	2022 (令和4)年	平均
降雪量	1,038	883	685	964	869	888
最深積雪	222	202	95	236	218	195

資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### (2) 住宅・住宅地の事例

- ・隣棟間隔が狭いと、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。
- ・隣棟間隔が狭い為に、落雪防止柵を設置する事例も見られる。

図 隣棟間隔が狭い事例（2022（令和4）年1月撮影 加工写真）



## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### (2) 住宅・住宅地の事例

- ・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

図 雪庇・雪だまりが発生している事例（2022（令和4）年1月撮影 加工写真）



○特に、住宅・住環境における雪対策を具体的に示していく必要がある。

## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### 1-3. ニセコ町の景観規制等における課題

#### (1) ニセコ町の主な景観規制

#### ○「ニセコ町景観条例（2004(H16)年度）」

- ・景観法よりも先に施行（景観法：平成16年12月17日 ニセコ町景観条例：平成16年10月1日）
- ・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。

#### ※事前協議の対象：一定規模を超える建築や土地の形質変更

- ・ニセコアンヌプリ・モイワ山山麓エリア：3,000㎡超の土地開発事業
- ・上記以外のニセコ町全域：5,000㎡超の土地開発事業
- ・高さ10m超の建築物・工作物等の建設
- ・延床面積が1,000㎡を超えるもの

など

- ・事前協議結果、**町長は同意・不同意を通知**する。（景観法の場合は、届出による適合・不適合）
- ・**景観法に基づかない自主条例**。（罰則：勧告・氏名等の公表）
- ・**ニセコ町全域が、北海道景観計画に基づく景観届出対象行為の適用除外区域に該当**

#### 北海道：

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**

#### ニセコ町全域は適用除外区域に該当

市町村が景観の形成に関する条例を制定している場合（＝ニセコ町景観条例）において、当該市町村の条例の適用により良好な景観の形成を図る上で支障を生ずるおそれがない区域として規則で定める区域で行われる行為

### 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

#### 1-3. ニセコ町の景観規制等における課題

##### (1) ニセコ町の主な景観規制

- 「ニセコアンヌプリ・モイワ山山麓エリア「景観地区」及び「特定用途制限地域」（2009(H21)年度）」
- ・ニセコアンヌプリ・モイワ山山麓エリアにて準都市計画区域が指定、同区域内で「景観地区」及び「特定用途制限地域」を指定
- ・「景観地区」内では、建築物の高さや色などを規制、「特定用途制限地域」内では、用途を規制
- ・**法的根拠がある規制（罰則：是正命令等）**

※上記のほか、景観規制等に係る法律

国土利用計画法、都市計画法、農地法、森林法、自然公園法、建築基準法、景観法 など

### 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

#### (1) ニセコ町の主な景観規制

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

**● 容積率・建ぺい率（建築基準法第24条・53条）**

- 容積率：基べ床面積(a+b+c+d)の敷地面積に対する割合は200%以内です。
- 建ぺい率：建築面積(a)の敷地面積に対する割合は50%以内です。

**● 高さの制限（景観地区規定）**

建築物や工作物の高さは15mを超えて建てることはできません。

● 高さの特例  
以下の条件全てを満たした場合、特例として25mまで認められます。

- ①建築物がホテルや旅館である
- ②建築物の高さと同じ距離だけ道路・町道から離れている
- ③10,000㎡以上の許可を受けた開発行為区域内に敷地がある
- ④敷地内に20%以上の緑化を行っている

**● 接道義務（建築基準法第43条）**

建築物を建てる敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接している必要があります。

**● 開発行為（都市計画法第59条）**

3,000㎡以上の開発行為を行う場合は許可申請が必要となります。

**● 屋根の形状（景観地区規定）**

屋根形状は、勾配が1/10の傾斜屋根とするように決めてください。（努力規定）

**● 外観の色彩（景観地区規定）**

付けばけいし色の使用面積は、各立面の1/10を超えてはいけません。

● 付けばけいし色とは？  
色相・明度・彩度の3つの属性で表示された「マンセル表色系」において、彩度の値が一定の値よりも高い色を付けばけいし色としています。付けばけいし色の彩度の値は、色相ごとに異なります。

下表の彩度の値を超える色彩が付けばけいし色となります。

マンセル表色系による色相	R(赤)	YR(黄赤)	Y(黄)	B(青)	左記以外の色相
屋根色の彩度	10	8	6	6	4
外観色及び工作物色の彩度	8	8	6	4	4

**● 壁面や工作物の位置の制限（景観地区規定）**

- 道路・町道・道路：道路から5m以上後退して下さい。
- その他の道路や用地：その他の道路や用地からは3m以上後退して下さい。（小規模な物置等は構いません）

**● 敷地面積の制限（景観地区規定）**

建築物を建てる場合は、330㎡以上の敷地面積がなければなりません。ただし、景観地区施行以前からある330㎡未満の敷地をそのまま使用する場合に限り建築物を建てることが可能です。他の土地を含めて330㎡に満たない場合は建てることはできません。

**● 傾斜行為の緑化（景観地区規定）**

3,000㎡以上の開発行為を行う場合は3%の緑地の外に7%以上の緑化を行う必要があります。

**● 建てることのできない建物・工作物（特定用途制限地域）**

特定用途制限地域（建築計画法区域）内では以下の用途の建築物や工作物を建てることはできません。

1. マージャン館、ばらほころその他これに類するもの
2. キャバレー、ダンスホール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）
3. 娯楽目的娯楽に専ら公開出陣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㎡を超えらるもの
7. 危険性や環境を悪化させるおそれややむを得ない工場（ただし、せきけん、手き紙、ガラス、瓦等の製造は除く）
8. 危険性や環境を悪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用石油スタンドの給油所
11. 倉庫業を営む倉庫
12. ゴルフ練習場
13. クラッシュプラント、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に類するもの
14. 観覧車、コースター、ウォータースライダーその他これに類する遊園施設（ただし、屋内施設は除く）

○上記の規制を基本としながら、景観条例による事前協議と住民説明会によって良好な景観の維持を図る。



## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### ③住民説明会の位置づけ再整理

- ・景観条例に基づく住民説明会は、開催件数が増加傾向
- ・一つの事業について、複数回開催される事例もみられる。

表 年度別住民説明会開催状況

	2009 (H21)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	計
計	3	2	1	2	3	1	5	9	11	7	15	5	15	13	92

- ・住民説明会のうち、2020（令和2）年以前に実施された5事例について主な質問事項をみると、大半は景観条例施行規則における開発事業の審査基準以外の質問となっている。

表 事例別景観条例審査基準別質問件数

		事例A	事例B	事例C	事例D	事例E	合計	構成比
景観条例における開発事業の審査基準	植樹保全				4	1	5	1.3%
	地形保全					1	1	0.3%
	周囲との調和	12		4	9	2	27	6.8%
	植生保全				3		3	0.8%
	植樹	1		3			4	1.0%
	稜線保全						0	0.0%
	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%

## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### ③住民説明会の位置づけ再整理

○町民・事業者・ニセコ町が目指す景観づくりの方向性を共有する必要がある。

○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、実施方法について検討する必要がある。

#### 参 考

○開発事業の審査基準（景観条例施行規則第24条）

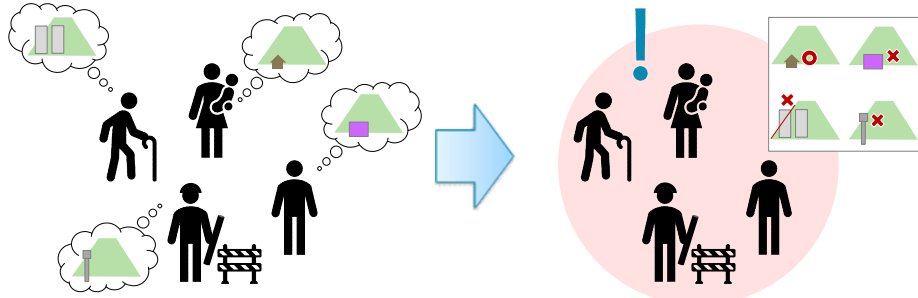
- (1) 自然景観に調和した樹木をみだりに伐採しないよう努められていること。
- (2) 土地の区画形質を変更するとき又は建築物その他工作物を新築し、改築し、増築し、若しくは移転するときあっては、それぞれの行為の態様に応じ、原地形を極力生かした工法を採用するよう努められていること。
- (3) 建築物その他工作物の位置、色彩、意匠及び形態が、周囲のまちなみ及び自然景観に調和するよう努められていること。ただし、条例第2条第12号に規定する景観地区における建築物は傾斜屋根とするよう努め、特に落雪等に配慮された形状であること。
- (4) 現存する自然度の高い植生や貴重な単独樹木等が、できる限り保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。



## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### 1-4. 策定の目的

- ・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・設計にあたってのニセコ町の方針や様々な配慮事項等を取りまとめ、開発事業や建築等における参考としていただくために作成する。



#### 建築ガイドライン策定による効果

- ・ニセコ町：将来にわたる美しい自然環境・景観の維持
- ・住民等：部門別配慮事項の取りまとめによる、自然環境・景観等の悪化不安の軽減
- ・開発事業者等：配慮事項を踏まえた事業計画による、事業の円滑化
- ・行政：町としての方針の見える化による、まちづくり意識醸成・事業者との円滑な協議

## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### 1-5. 建築ガイドラインの位置づけ

#### (1) 建築ガイドラインの位置づけ

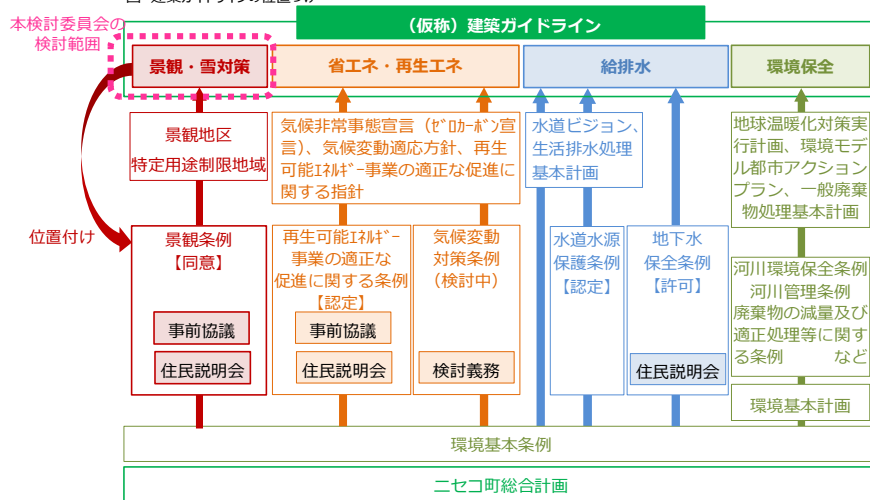
- ・本ガイドラインは、「景観部門」「雪対策部門」「省エネルギー・再生可能エネルギー部門」「給排水部門」「環境保全部門」に関する配慮事項を取りまとめたもの。

※本検討委員会における検討項目は、「**景観部門**」「**雪対策部門**」

(「省エネルギー・再生可能エネルギー」「環境保全」は対象外)

- ・「**景観部門**」に関する項目は、**ニセコ町景観条例における事前協議の審査基準としても位置づけ**

図 建築ガイドラインの位置づけ

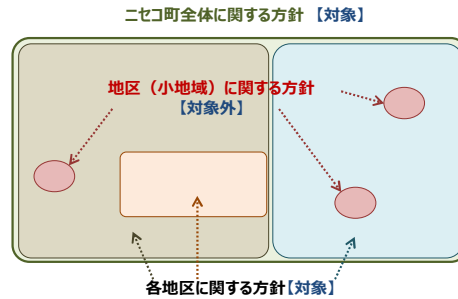


## 1. ニセコ町建築ガイドライン策定の趣旨

### (2) 「景観部門」の対象範囲

- ・町全体としての配慮事項を定める。
- ・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区の配慮事項を定める。
- ・住宅街区等の地区（小地域）単位など更に詳細なガイドライン等は、本ガイドラインの対象外とするが、当該住民によるエリアガイドライン等作成、認定制度を検討する（後述）。

図 景観部門の対象イメージ



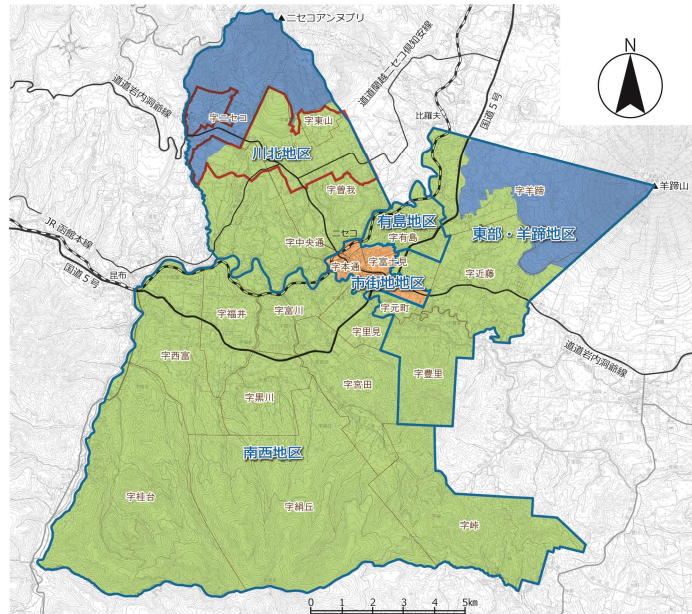
### (3) 「景観部門」の地区区分

- ・景観条例では、3地域に区分されている。
- ・本ガイドラインでは景観条例の3地域や地域特性を踏まえた地区区分とする。

表 景観部門の地区区分

景観条例	本ガイドライン
市街地景観地域	市街地地区
農村景観地域 自然公園景観地域	川北地区
	有島地区
	東部・羊蹄地区
	南西地区

図 景観部門の地区区分  
(青色囲み)



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	
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 ※現在「町長が指定する地域」が示されていないので、「建築基準法第6条第一項第4号区域及び第22条区域」で図示	
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	
景観地区（準都市計画地域）		

## 2. これまでの経過とスケジュール

### 2-1. これまでの経過

#### (1) これまでの経過概要

- 2021 (R3) 年度 : 建築ガイドライン策定事前調査  
現状の課題取りまとめ/ガイドライン策定に向けた方向性検討
- 2022 (R4) 年度 : 建築ガイドライン策定 (1年目)  
地域別ワークショップ/町内団体・町民アンケート/運用方法の検討
- 2023 (R5) 年度 : 建築ガイドライン策定 (2年目)

#### (2) 地域別ワークショップ・アンケート結果からみる地区別特性

##### <調査概要>

##### ・地域別ワークショップ

2022 (R4) 年6月29日 (水) ~9月27日 (火) 7地域 計32名  
テーマ「●● (地区名称) 地区の大切にしたい景観づくりを考える！」

##### ・アンケート調査

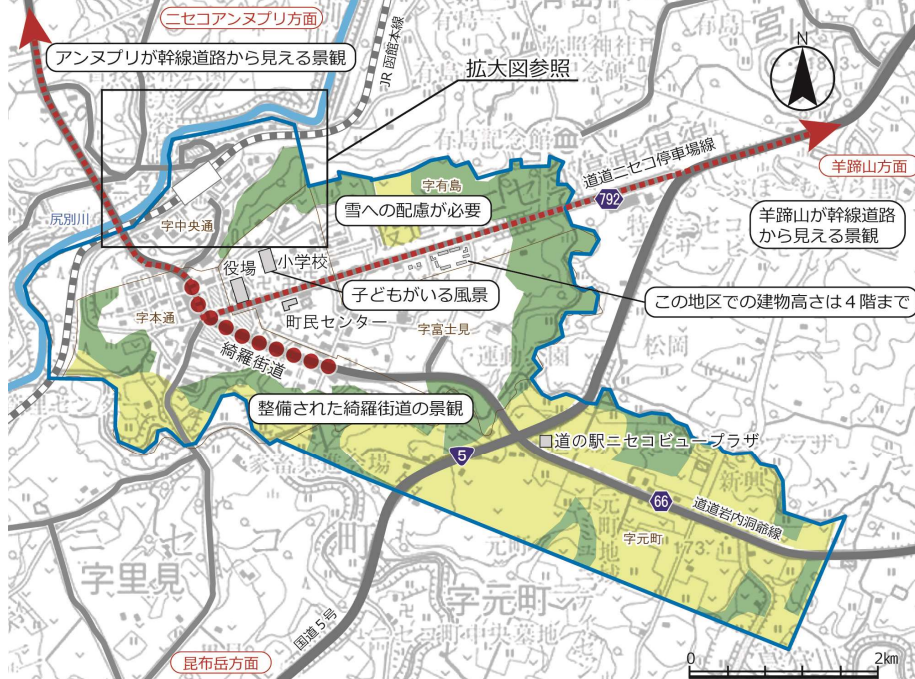
町民 : 2022 (R4) 年11月7日~12月27日 まちづくり懇談会出席者への配布・12月広報誌への折込  
回収50票 (紙面12票・web38票)

団体 : 2022 (R4) 年10月28日~11月15日 14団体 回収12票 (紙面1票・web11票)

主な質問項目 (自由記述) : ・ニセコらしい景観とは  
・ニセコ町の景観での違和感や不満  
・今後のニセコ町の景観  
・景観づくりに必要なルールや基準  
・景観に係る取り組み  
・景観づくり活動における行政・住民の役割

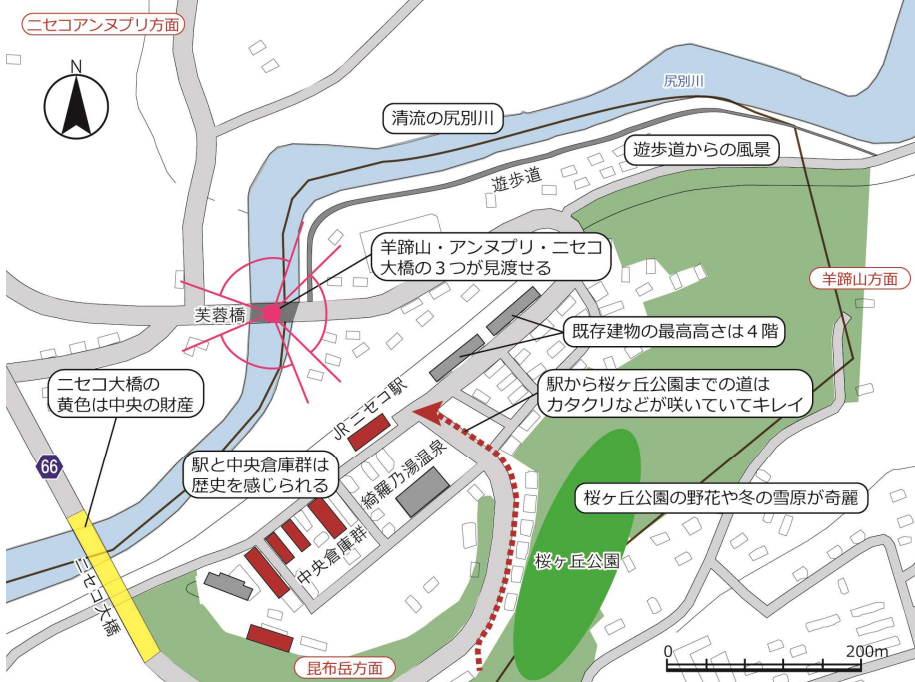
## 2. これまでの経過とスケジュール

### ①市街地地区の景観特性・景観資源（ワークショップ・アンケート等から）

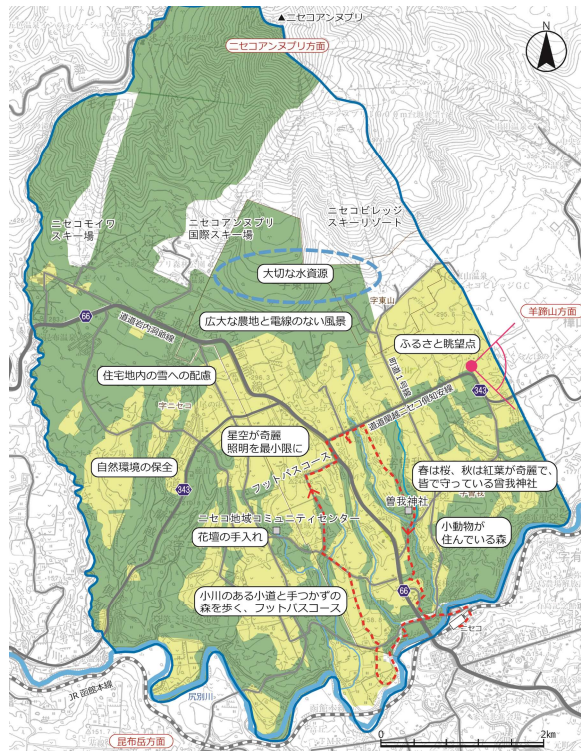


## 2. これまでの経過とスケジュール

### ①市街地地区（ニセコ駅周辺拡大図）の景観特性・景観資源（ワークショップ・アンケート等から）

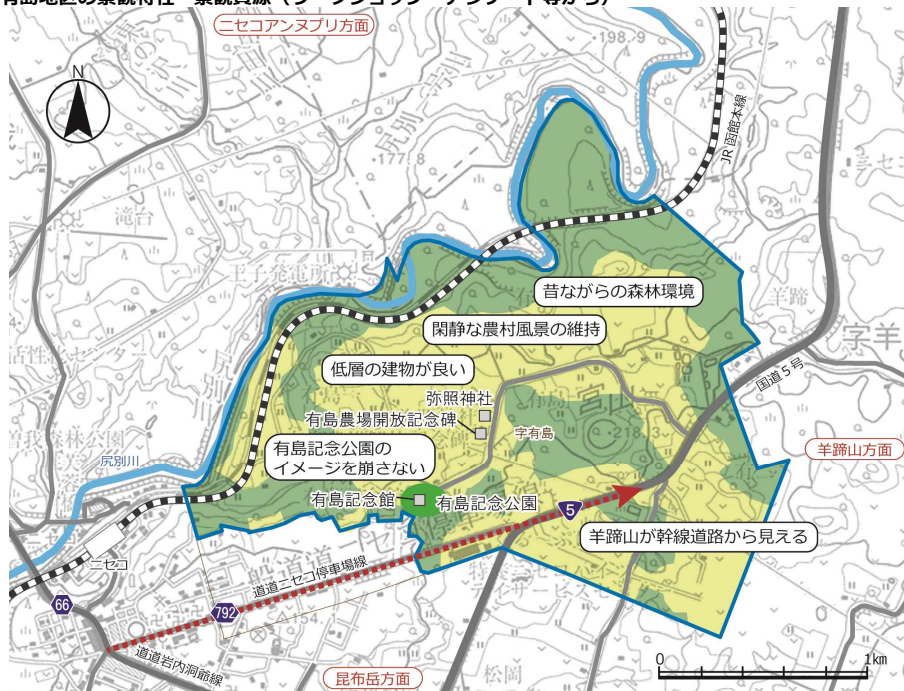


②川北地区の景観特性・景観資源  
(ワークショップ・アンケート等から)

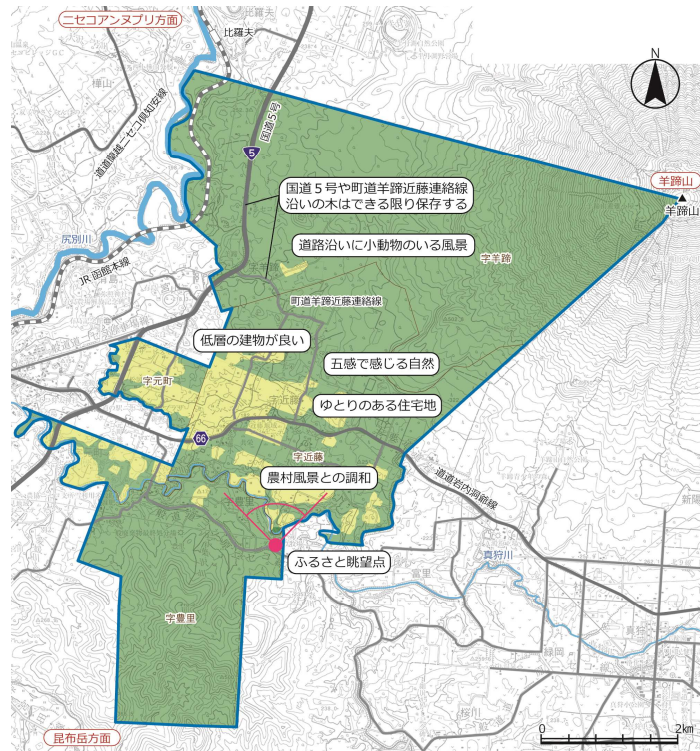


2. これまでの経過とスケジュール

③有島地区の景観特性・景観資源 (ワークショップ・アンケート等から)

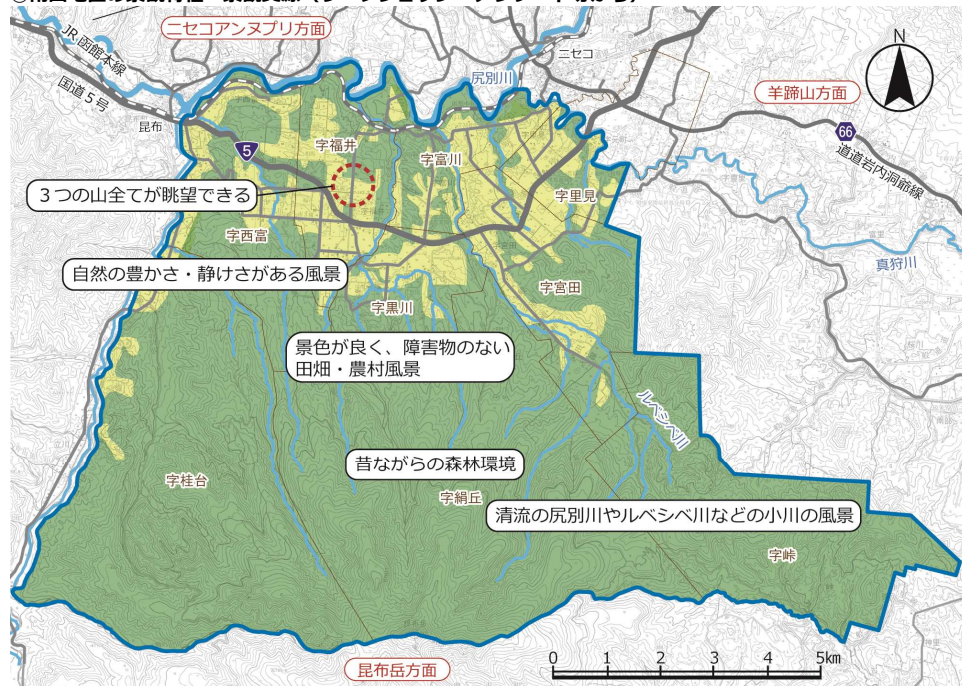


④ 東部・羊蹄地区の  
 景観特性・景観資源  
 (ワークショップ・  
 アンケート等から)



2. これまでの経過とスケジュール

⑤ 南西地区の景観特性・景観資源 (ワークショップ・アンケート等から)



## 2. これまでの経過とスケジュール

### 2-2. 今年度のスケジュール

計 画 の 構 成		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
議会						報告						報告
都市計画審議会			報告							報告		
会議	検討委員会			●			●				●	(●)
予定	住民説明会				→						ハブコム	
ガイドライン策定	・町全体・地域ごとの景観形成方針等の検討		→									
	・町の各種条例等との調整・整理						→					
	・関係機関との連絡及び協議						→					
	・ガイドラインの作成						→					
ガイドライン運用検討	・ガイドラインの位置づけの検討		→									
	・ガイドラインの運用方針・体制の検討		→									
報告書作成											→	

### 3. 建築ガイドライン構成案（全体・景観・雪対策）

#### 3-1. 建築ガイドライン構成案（全体）

##### I. 目的と位置づけ

- 1 本ガイドラインの目的
- 2 本ガイドラインの位置づけ

##### II. 景観

本検討委員会の検討範囲

- 1 概要 . . . . . 背景と目的
- 2 対象範囲
- 3 全体方針 . . . . . 目標・方針 **【今回の検討】**
- 4 配慮事項 . . . . . 全域の共通事項・地域別 **【次回の検討】**

※大枠と事前協議への反映イメージのみ今回の検討

##### III. 雪対策

- 1 概要 . . . . . 背景と目的
- 2 配慮事項 . . . . . 住宅建築を想定 ※その他の建築物や工作物においても同様の配慮が必要  
**【次回の検討】**

##### IV. 省エネルギー・再生可能

##### V. 給排水

##### VI. 環境保全

- ※ 上記のほか、関係課と協議の上、追記すべき項目を今後検討

### 3. 建築ガイドライン構成案（全体・景観・雪対策）

#### 3-2. 全体方針（景観部門）

##### (1) 目標案

#### 美しく雄大な二セコの風景を守り育て、相互に連携した景観づくり

景観条例の前文では、「良好な景観は、美しい二セコの自然や風景と調和した営みから生まれ、私たち町民をはじめ、訪れる人々にとって潤いと快適さを与えるとともに、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た貴重な財産である。ここに、私たちは、美しく雄大な二セコの風景を守り育て、相互に連携して景観づくりを推進し、豊かな自然の恵みを将来の世代に伝えることを決意しこの条例を制定する。」とある。

二セコ町の景観形成においては、町民一人ひとりが連携しながら二セコ町の美しい景観を守り、育てていくことが重要であり、景観づくりの目標とする。



### 3. 建築ガイドライン構成案（全体・景観・雪対策）

#### （2）方針案

※5つの方針は、事前協議における審査基準の大枠とする。

#### 方針1：四季折々に変化する豊かな自然を守る

自然景観に調和した樹木や現存する自然度の高い植生や貴重な単独樹木等はできる限り保存することにより、四季折々に変化する豊かな自然を守り、美しい自然景観を維持する。

#### 方針2：美しい山々に囲まれた眺望を活かす

羊蹄山や二セコ連峰、昆布岳等の斜面や尾根等の稜線などの自然景観が乱されることがなく、主要な展望地や道路、視界が開けた場所からのこれらの眺望を守ることにより、美しい山々に囲まれた二セコ町の眺望景観を維持する。

#### 方針3：豊かな自然環境のもと営まれる農林業を活かす

建築物や工作物等の位置、色彩、意匠及び形態が、周囲の森林等自然景観及び広大な農地に調和することにより、豊かな自然環境のもと営まれる農林業風景を活かした農村景観を維持する。

#### 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

建築物や工作物等の位置、色彩、意匠及び形態が、周囲の街並みや周辺の道路からの自然との連続性が保たれるとともに、植樹や修景による魅力の向上、景観資源に対する眺望への配慮を行うことにより、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

敷地内の堆雪スペース設置や植栽の維持管理、建築物・工作物等の外観修繕等、二セコ町に関わる一人ひとりの景観づくりにより、二セコ町の美しい景観を守り育てる。

### 3. 建築ガイドライン構成案（全体・景観・雪対策）

#### （3）配慮事項（景観部門）構成イメージ

- ・全体方針に基づき、町全域の共通事項を示すとともに、各地区区分ごとの景観特性に応じた配慮事項を示す。
- ・以下の5つの項目に対して、具体的な配慮事項を示すとともに、5つの方針における該当箇所が分かるように示す。

- a.景観資源を活かす
- b.周辺との関係性
- c.建築物・工作物
- d.外構・広告物
- e.景観づくり活動

共通の配慮事項と、地区別の配慮事項を示す。

※地区別では、参考としてWS・アンケート結果等に基づく景観特性図を掲載

### 3. 建築ガイドライン構成案（全体・景観・雪対策）

#### （3）配慮事項（景観部門）構成イメージ

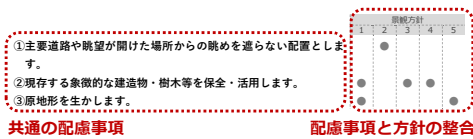
- ・ **配慮事項は、定量的な基準ではなく、定性的な内容を具体的に示す。**
  - ・ 定性的な配慮事項とすることで、画一的な景観形成とならずに、**事業者が、事前協議・住民説明会を経て、景観特性・配慮事項を踏まえたより良い建築物等となることを目指す。**
- ※事業者は各配慮事項への対応を記したチェックリスト（後述）を作成する。

#### 共通事項の配慮事項イメージ

##### a. 景観資源を活かす

###### 基本的な考え方

- ・ 現存する景観資源は可能な限り活かした配置・規模にします。
- ・ 主要な道路や視点場からの景観資源に対する眺望を損なうことのないよう配慮します

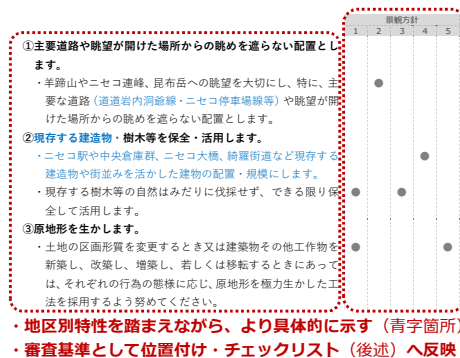


#### 地区別の配慮事項イメージ

##### a. 景観資源を活かす

###### 基本的な考え方

- ・ 現存する景観資源は可能な限り活かした配置・規模にします。
- ・ 主要な道路や視点場からの景観資源に対する眺望を損なうことのないよう配慮します



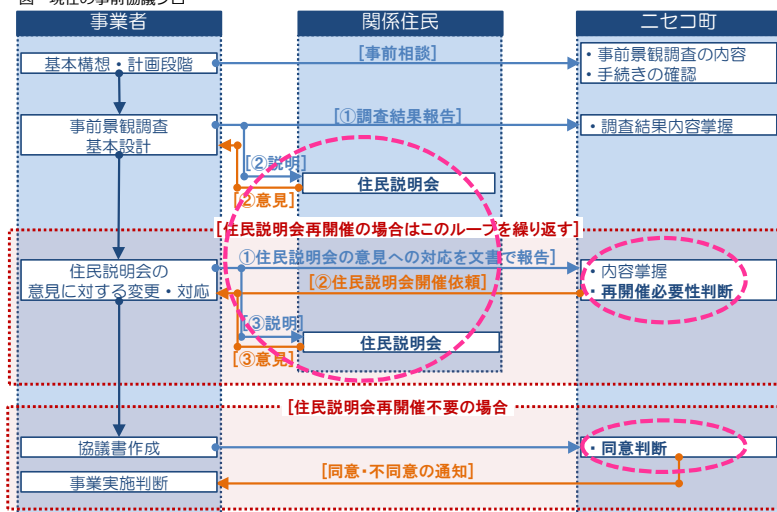
#### 4. 建築ガイドライン運用指針（景観部門）

##### 4-1. 建築ガイドライン運用指針（景観部門）の趣旨

###### (1) 現在の事前協議の流れと課題

- ・住民説明会において、明確な基準が無いため、意見の相違が生じ、**再開催をする事例が増加**している。
- ・複雑化した建築・開発計画が増える中で、住民説明会再開催の判断や同意判断の対応が困難であり、第三者による**専門的見地からの意見・アドバイスが必要**となっている。

図 現在の事前協議フロー



#### 4. 建築ガイドライン運用指針（景観部門）

##### (2) 運用指針の内容

- ・現在、主な内容は2項目を想定している。

①事前協議の手続き (P39～)

②エリアガイドラインの手続き (P42～)



4. 建築ガイドライン運用指針（景観部門）

(2) チェックリストイメージ

- ・チェックリストは、地区別の配慮事項と合致
- ・配慮した点は、自由記述とし、図面等と整合させる。
- ・景観方針別の配慮項目数を見える化する。

景観ガイドライン配慮事項チェックシート【景観】

対象地区 市街地 地区

○：配慮有 -：非該当

配慮事項	景観方針					配慮有無	配慮した点
	1	2	3	4	5		
①主要道路や眺望が開けた場所からの眺めを遮らない配置とします。		●					
半踏山やニセコ連峰、昆布岳への眺望を大切にし、特に、主要な道路（道道岩内洞爺線・ニセコ停車場線等）や眺望が開けた場所からの眺めを遮らない配置とします。		●					
a ②既存する建造物・樹木等を保全・活用します。							
ニセコ駅や中央倉庫群、ニセコ大橋、錦織街連など既存する建造物や街並みを活かした建物の配置・規模にします。			●				
現存する樹木等の自然はみだりに伐採せず、できる限り保全して活用します。	●		●				
③原地形を生かします。							
土地の区画形質を変更するとき又は建築物その他工作物を新築し、改築し、増築し、若しくは移転するときについては、それぞれの行為の趣旨に応じ、原地形を極力生かした工法を採用するよう努めてください。	●			●			

景観方針別配慮項目数

景観方針	配慮項目数	該当項目数
方針1：四季折々に変化する豊かな自然を守る	0	2
方針2：美しい山々に囲まれた眺望を活かす	0	1
方針3：豊かな自然環境のもと営まれる農林業を活かす	0	1
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	0	1
方針5：一人ひとりが景観を守り育てる	0	1

4. 建築ガイドライン運用指針（景観部門）

4-3. エリアガイドライン

(1) エリアガイドラインの必要性

- ・建築ガイドライン（景観部門）は、住宅街区等の小規模な地区別のガイドラインは対象外としているため、ある一定のまとまりを持った**小規模な地区に対するガイドラインを住民が主体となって作成できる**ようにする。
- ・現行の景観条例では2つの協定認定制度（景観協定・コミュニティ協定）があるが、これらの協定策定のための支援制度が無い。

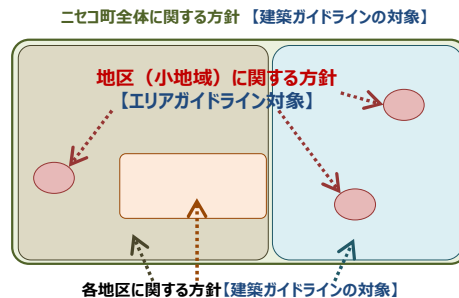
(2) エリアガイドラインの目的

- ・ある一定のまとまりを持った地区に対して、その**地区の住民等が、実情に合ったよりきめ細かなガイドラインを自主的に定め、景観の形成を図る**ことを目的とする。

(3) エリアガイドラインの概要

- ・エリアガイドラインは、住民からの発意を基本とし、建築ガイドライン（景観部門）との整合を図りながら、自主的に定めるガイドラインとする。
- ・エリアガイドラインは、対象区域の大半の合意によって、町長が、団体及びエリアガイドラインを景観条例に基づき認定する。
- ・エリアガイドライン策定にあたっては、アドバイザー派遣制度による策定支援体制の構築する。
- ・認定されたエリアガイドラインの対象区域内における事前協議対象事業については、認定団体への説明を必要とするよう、景観条例に位置付ける。

図 エリアガイドラインの対象イメージ



#### 4. 建築ガイドライン運用指針（景観部門）

##### 参 考

###### ○景観協定〔該当無し〕

- ・一定の地区内の土地、建築物等又は広告物等の所有者等は、当該地区内における土地、建築物等又は広告物等について、その位置、規模、形態、意匠、色彩又は素材の基準その他の事項について、景観づくりに関する協定（以下「景観協定」という。）を締結することができる。
- ・町長は、景観協定認定をしようとするときは、二セコ町都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

###### ※景観法における景観協定

- ・景観計画区域内の一団の土地の所有者及び借地権（土地所有者等）を有する者の全員の合意必要。公告のあった後に、景観協定内の土地所有者等となった者に対しても、効力が及ぶ。

###### ○コミュニティ協定〔2件〕

- ・原則として、三軒以上の建物等のそれぞれの所有者等は、景観形成を目的としたコミュニティ協定（以下「コミュニティ協定」という。）を締結することができる。
- ・認定要件は以下のとおり。
- ・原則として3人以上で協定していること。
  - ・まとまりを形成している区域を対象としていること。
  - ・協定の適正な実施運営が期待できるものであること。
  - ・公益上の支障がないこと。等

#### 4. 建築ガイドライン運用指針（景観部門）

##### (4) エリアガイドライン策定手続きの流れ

- ・住民等がエリアガイドライン策定を希望する場合、アドバイザーを派遣し、円滑な策定に向けた支援を行う。
- ・エリアガイドライン対象区域に関する住民の同意基準については、今後検討。

