

## ニセコ町における景観づくりの特徴について

令和 5（2023）年 10 月

ニセコ町の景観づくりは、景観条例に基づく「住民との対話」及び「事前協議」に加え、ニセコアンヌプリ・モイワ山麓エリアの「景観地区」及び「特定用途制限地域」の設定によって進められてきた。

今後も、上記による基本づくりを基本としながら、以下の 1～6 項目による景観づくりを推進していく。

### 1 景観づくりの方針を掲載した建築ガイドラインの作成・活用【新規】

- ・ガイドラインの作成によって、事前協議対象外の建築物等も含まれる、景観・雪処理の配慮事項を取りまとめ
  - 町内における景観づくりの共通事項を設定
- ・事前協議対象建築物等については、ガイドラインの配慮事項を踏まえて、どのように配慮するかを具体的に検討、チェックリストを活用した見える化
  - 定量的な基準ではなく定性的な配慮事項とすることで、ノルマをクリアする規制・画一的な景観形成とならずに、事業者自らがより良い景観づくりを考える「相互に連携した景観づくり」を目指すもの

### 2 住民発意のエリアガイドラインと策定に向けた支援体制構築【新規】

- ・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。
- ・アドバイザー派遣制度による策定支援体制を新たに構築し、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
- ・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とともに、随時建築ガイドラインを更新し、エリアガイドラインの内容を追加掲載していく。

※エリアガイドラインの認定要件等は継続検討中

### 3 「ニセコ町まちづくり基本条例」に基づく住民との対話【拡充】

- ・ 景観条例による住民説明会は、「ニセコ町まちづくり基本条例」の原則（「情報共有」と「住民参加」）に基づくもの。
- ・ 事前協議対象事業については、これまでの住民説明会のほか、基本構想時の「事前懇談会」を新たに義務化し、2段階による住民との対話による、景観づくりを図る。
- ・ 2段階による住民との対話とすることで、懇談会での住民意見及び専門家意見を踏まえた住民説明会の開催が可能
- ・ 事前懇談会では、事業者の参加を原則とし、住民と事業者が直接懇談する制度を検討する。

### 4 事前協議による相互に連携した景観づくり【拡充】

- ・ 事前協議に至る必要項目について、以下を追加し協議の円滑化を図る。
  - ・ 事前懇談会の義務化
    - 構想段階における住民意向の把握により、住民説明会で対応の回答が可能となり、住民説明会の再開催減少を図る。
  - ・ チェックリストの活用
    - ガイドラインの配慮事項における事業者の考えを取りまとめたチェックシートを専門家会議・住民説明会で活用することで、議論の一元化・効率化を目指す。
  - ・ 専門家会議の設置
    - ニセコ町・事業者が、専門的見地からの景観・雪処理における意見・助言を受けることが可能となる。
    - 専門家会議は事前懇談会後とし、各事業における住民の意向を専門家も把握することが可能である。
  - ・ 事前協議経過の公開
    - 事前懇談会結果報告書、町からの意見書、住民説明会等結果報告書は原則公開とし、住民・事業者・ニセコ町が責任を持って取り組むことを図る。

### 5 ニセコアンヌプリ・モイワ山麓エリアの「景観地区」及び「特定用途制限地域」

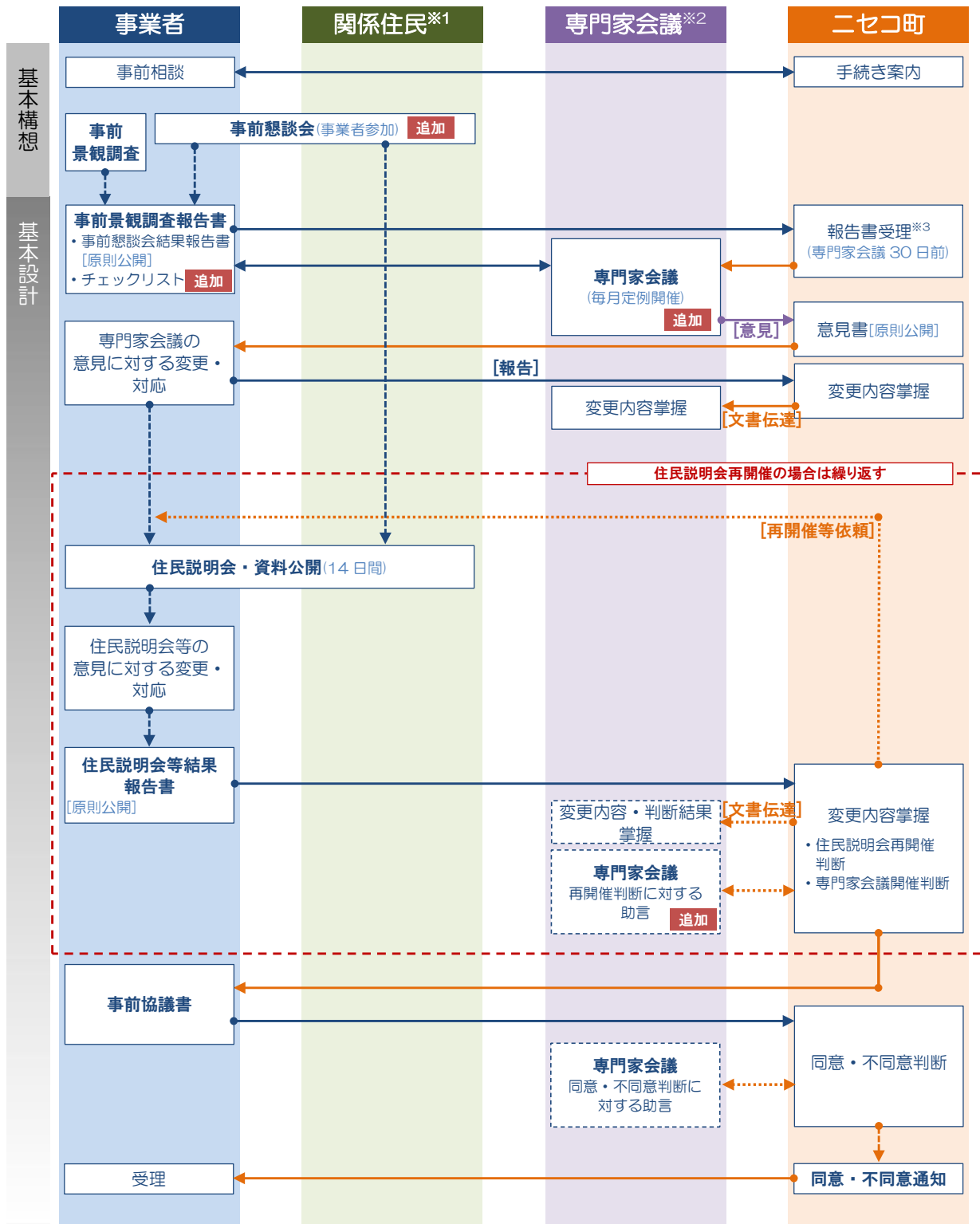
【継続】

- ・ 今回変更等無し
- ・ 該当地域では、「景観地区」及び「特定用途制限地域」の規制を基本としながら、景観条例による住民説明会と事前協議によって良好な景観を守り育てる。

### 6 事前協議終了案件のアーカイブ化【新規】

- ・ ガイドラインを活用した事前協議終了案件については、順次ホームページ等で公開・アーカイブ化し、事例を蓄積していくとともに、事前協議を控える事業者等の活用による、より良く進化していく景観づくりを図る。

図 事前協議フローたたき台



※1 関係住民：現行条例の位置づけと同じ(隣接する土地の住民、同じ自治会、町長が関係があると認める住民)  
 ※2 専門家会議：都市計画審議会の専門部に位置付ける (継続検討中)  
 ※3 事前景観調査結果報告書を踏まえて、専門家会議・住民説明会等を省略する場合がある。

(参考) 景観条例による事前協議対象

| 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、景観地区内の取扱   |
|-----|---|--|---|
| (1) | 建築物の建設<br>(新築・改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更・移転)<br>※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   | 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。<br>(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) |
|     |   | 延べ面積が1,000㎡を超えるもの(1,000㎡以下であっても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。)<br>※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   |   |
| (2) | 工作物の建設※2<br>(新築・改築・増設・外観の模様替え・色彩の変更・移転)<br>※改築・増設・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  | 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。<br>(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)            |
|     |   | 門、堀、垣、さく、擁壁その他これらに類するもの、または太陽電池発電設備で、高さ5mを超えるもの<br>築造面積が1,000㎡を超えるもの(1,000㎡以下であって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。)<br>※改築・増設・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(新築・改築・増設・移転)<br>※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  | 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。<br>(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)            |
|     |   | 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  |   |
|     |   | 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<br>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  |   |
| (4) | 土地の区画形質を変更する事業  | 面積が5,000㎡を超えるもの(5,000㎡以下であっても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。                                      |
|     | 上記をしない事業  | 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。)  |   |

※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、景観法・ニセコ町景観地区条例に基づく計画認定申請または許可申請が必要な場合、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

- (7) 門、堀、垣、さく、擁壁その他これらに類するもの
- (イ) 煙突その他これらに類するもの
- (ウ) 物見台塔その他これらに類するもの
- (エ) 通信用鉄塔その他これらに類するもの
- (オ) 彫刻、記念碑その他これらに類するもの
- (カ) 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
- (キ) 風力発電設備
- (ク) 太陽電池発電設備
- (ケ) その他町長が指定し、告示したもの

出典：ニセコ町景観条例説明資料—開発事業編— (R4.4.1)

表 配慮事項チェックリストたたき台（景観：市街地地区）

- ・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
- ・景観方針別の配慮項目数を見える化

建築ガイドライン配慮事項チェックシート【景観】

事業の名称 \_\_\_\_\_

事業の場所 ニセコ町 \_\_\_\_\_

記入者欄 会社名 \_\_\_\_\_

担当者 \_\_\_\_\_ 連絡先 \_\_\_\_\_

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 |      |       |
| a<br>景観資源を活かす                                     | 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。   |                          |   |   |   |      |       |
|   | 羊蹄山やニセコ連峰、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遠景に配慮します。                          |                          | ● |   |   |      |       |
|   | ②現存する象徴的な建造物・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、綺羅街道など現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。  |                          |   |   | ● |      |       |
| a<br>景観資源を活かす                                     | 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。   |                          |   |   |   |      |       |
| a<br>景観資源を活かす                                     | 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てください。 | ●                        |   |   |   | ●    |       |
|   | b<br>周辺との関係性  | ①後背の山並みの稜線やみどりの連続性を保ちます。 |   |   |   |      |       |
| 主要な道路や眺望が開けた場所から後背の山並みの稜線やみどりの連続性を分断しない高さ・規模とします。 |   |                          | ● |   |   |      |       |
| ②街並みや、農地・森林との調和と連続性に配慮します。                        |   |                          |   |   |   |      |       |
| b<br>周辺との関係性                                      | 周辺の道路から見た際に、街並みの連続性やスカイラインの連続性が保たれるよう、建築物等の位置・高さ・規模に配慮します。                                      |                          |   |   | ● |      |       |
|   | ③農村風景にふさわしいゆとりを確保・維持した居住環境とします。   |                          |   |   |   |      |       |
| b<br>周辺との関係性                                      | (該当なし)  |                          |   |   |   |      |       |

|   |   |  |  |   |   |   |  |
|---|---|--|--|---|---|---|--|
| c<br>配置計画<br>(外構)   | ①周辺との連続性や一体感に配慮した建物配置とします。                                    |  |  |   |   |   |  |
|   | 主要な道路に接する敷地部分は、周囲との連続性や調和を意識し、隣り合う建築物の軒高や壁面の位置に配慮します。         |  |  |   | ● |   |  |
|   | ②敷地内は積極的に緑化します。   |  |  |   |   |   |  |
|   | 敷地内は植樹をするなど、積極的な緑化に努めます。                                      |  |  |   | ● |   |  |
|   | 主要な道路からの眺め、周囲との連続性や一体感に配慮した植栽を行います。                           |  |  |   | ● |   |  |
|   | ③周囲との連続性や一体感に配慮した駐車場配置とします。                                   |  |  |   |   |   |  |
|   | 駐車場や駐車スペースは、周囲との連続性や一体感に配慮した配置に努めます。                          |  |  |   | ● |   |  |
|   | 主要な道路に面する部分の修景、駐車場内の適宜緑化等周囲へ配慮します。                            |  |  |   | ● |   |  |
|   | ④アプローチや駐車場等は、除雪範囲や堆雪スペースを想定した空間を確保します。※「Ⅲ. 雪処理」も合わせて確認してください。 |  |  |   |   |   |  |
|   | 敷地内の除雪範囲を想定した上で、堆雪スペースとなる空間を敷地内に確保します。                        |  |  |   | ● | ● |  |
| 積雪期以外は、緑化等の修景による周囲との連続性や一体感に配慮します。  |   |  |  | ● | ● |   |  |
| d<br>建築物・工作物  | ①周辺の景観と調和した規模・高さ・密度とします。                                      |  |  |   |   |   |  |
|   | 周辺の建築物と調和した高さや建築ボリュームとなるよう、分棟や分節、見え掛かり上のボリューム感、高さを抑える等配慮します。  |  |  |   | ● |   |  |
|   | ②周辺の景観と調和した形態や意匠、材料、色彩とします。                                   |  |  |   |   |   |  |
|   | 周辺環境と調和し、建築物全体がまとまりのある屋根・壁面の意匠となるよう配慮します。                     |  |  |   | ● |   |  |
|   | 主要な材料は、周辺の街並みとの調和に配慮します。                                      |  |  |   | ● |   |  |
|   | 建築物等の外壁・屋根の色彩は、周囲の色彩との調和に配慮するとともに、原色や高彩度はアクセント程度に留めます。        |  |  |   | ● |   |  |
| 主要な道路沿いで店舗などが多く集まる建築物の低層部は、歩行者のアイラインを意識した外装材の使用や、室内の様子がかがえる開放的なデザイン等を検討します。 |   |  |  | ● |   |   |  |
| 綺羅街道沿線では、街なみ形成ガイドラインに配慮します。   |   |  |  | ● |   |   |  |

|  |  |  |  |   |   |  |  |  |
|--|--|--|--|---|---|--|--|--|
| d<br>建築物・工作物   | ③周囲に配慮した屋外照明とします。  |  |  |   |   |  |  |  |
|  | 主要な道路沿道の屋外照明は、周囲の照明との連続性に配慮しながら、歩行者が安心して歩ける空間の創出に努めます。                               |  |  |   | ● |  |  |  |
|  | 屋外照明は、出来るかぎり色温度の低い照明を使用するとともに、周囲の雰囲気損なわないよう配慮します。                                    |  |  |   | ● |  |  |  |
|  | ④建築物等の付帯設備・物置・バックヤード等は、道路や眺望が開けた場所からの眺めに配慮します。                                       |  |  |   |   |  |  |  |
|  | 建築物等の付帯設備・物置・バックヤード等は、主要な道路からの眺めに配慮し、道路等から見えにくい位置にするか、植栽等による修景、周囲に馴染む色彩や材質にする等工夫します。 |  |  |   | ● |  |  |  |
|  | ⑤電柱・電線類は眺望に配慮します。  |  |  |   |   |  |  |  |
| 一定規模を超える開発に関しては、主要な道路に面する敷地部分からの眺めに配慮した電線類の埋設や地上機器の修景に努めます。                  |  |  |  | ● |   |  |  |  |
| ⑥店舗等は沿道の賑わい創出を図るデザイン等とします。   |  |  |  |   |   |  |  |  |
| 主要な道路沿いで店舗などが多く集まる建築物の低層部は、歩行者のアイラインを意識した外装材の使用や、室内の様子がうかがえる開放的なデザイン等を検討します。 |  |  |  | ● |   |  |  |  |
| e<br>広告物   | ①広告物・装飾・サイン等は建築物のデザインや周囲との連続性・一体感に配慮したデザインとします。                                      |  |  |   |   |  |  |  |
|  | 敷地内ののぼり等を含む広告物、のれん等の装飾、サイン等は、周囲との連続性や一体感に配慮した色彩・デザインとします。                            |  |  |   | ● |  |  |  |
|  | 主要な道路からの眺めに配慮します。  |  |  |   | ● |  |  |  |
|  | 華美な色彩や動光する照明は使用しません。   |  |  |   | ● |  |  |  |
| 綺羅街道沿線では、街なみ形成ガイドラインに配慮します。  |  |  |  | ● |   |  |  |  |

|                                      |  |  |  |  |  |   |  |
|--------------------------------------|--|--|--|--|--|---|--|
| e<br>景<br>観<br>づ<br>く<br>り<br>活<br>動 | ①建築物等や外構等の美観維持に向けた適切な維持管理を行います                                   |  |  |  |  |   |  |
|                                      | 良好な景観が保たれるよう、建築物等の外観・屋根は適切に修繕・清掃等を行います。                          |  |  |  |  | ● |  |
|                                      | 敷地内の植栽等は適切に維持管理をするとともに、外構は適切に草刈り・除草等を行います。                       |  |  |  |  | ● |  |
|                                      | ②地域住民と連携した景観づくりを進めます。  |  |  |  |  |   |  |
|                                      | 地域住民と連携した景観づくり活動に取り組みます。   |  |  |  |  | ● |  |
|                                      | 工事中は、周辺の地域住民に配慮した工事を実施するとともに、景観に配慮したフェンス等の設置、道路清掃等、周囲への景観に配慮します。 |  |  |  |  | ● |  |

※行間は適宜調整して構いません。

景観方針別配慮項目数

|                               | 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     | ／ 2   |
| 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     | ／ 23  |
| 方針5：一人ひとりが景観を守り育てる            | 0     | ／ 8   |



表 配慮事項チェックリストたたき台（雪処理）

建築ガイドライン 配慮事項チェックシート【雪処理】

事業の名称

\_\_\_\_\_

事業の場所

ニセコ町

\_\_\_\_\_

○：配慮有

| 配慮事項  |   | 配慮有無 | 配慮した点 |
|---|---|------|-------|
| a<br>建物・<br>工作物の<br>配置  | ①沿道景観に配慮するとともに、道路から入口（玄関）までのアプローチ（除雪範囲）に配慮します。  |      |       |
|   | 道路から入口（玄関）までが除雪範囲となりますので、周辺環境や沿道景観との調和を図りながら、道路から入口（玄関）までの距離を検討します。                   |      |       |
|   | 入口（玄関）までのアプローチに雁木や、玄関アプローチを兼ねたカーポート等の設置による雪処理の低減する場合は、周辺景観へ配慮します。                     |      |       |
|   | ②隣地からの後退距離は落雪を考慮します。  |      |       |
|   | 隣地からの後退距離は、屋根や工作物からの落雪距離に配慮します。   |      |       |
|   | 隣地距離が近い場合は、隣地に落雪しないよう屋根形状等を工夫します。   |      |       |
|   | 隣地への落雪を防止する落雪防止柵を設置することは景観上好ましくありませんが、やむを得ず設置する場合は、周囲の景観と馴染むよう色彩や植栽等による修景に努めてください。    |      |       |
|   | ③建築物等の付帯設備等は屋根からの落雪箇所を踏まえて設置します。  |      |       |
|   | 灯油タンク等建築物の付帯設備・物置等は、屋根からの落雪箇所に設置すると作業時に落雪する危険があるとともに、付帯設備等が破損する恐れもあることから、設置しないようにします。 |      |       |
|   | ④堆雪スペースを確保します。  |      |       |
|   | 落雪屋根の場合、軒下には堆雪スペースを確保します。   |      |       |
|   | 駐車スペースやアプローチ等敷地内で除雪した雪を堆雪するスペースを確保します。  |      |       |
| ⑤吹き溜りに配慮します。  |   |      |       |
| 吹き溜まりは、風の弱まる部位で形成されやすいので、冬季間の風向きを踏まえた建物配置・平面計画を検討します。   |   |      |       |
| ⑥維持管理費や環境負荷がかからないように検討します。  |   |      |       |
| 排雪を頻繁に行う計画やロードヒーティングの設置等は、電気代やメンテナンス等の維持管理費がかかるほか、化石燃料を活用したものは環境負荷がかかるため、計画段階から適切な雪処理を念頭においた計画とします。 |   |      |       |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| b<br>屋根  | ①建物配置に合わせた屋根形状を検討します。  |  |  |  |
|  | 隣地や接道に落雪しない屋根形状を検討します。   |  |  |  |
|  | 勾配屋根の場合、長期間、屋根上に雪を載せたままにしておくと、氷柱や巻きだれが発生しやすくなります。                  |  |  |  |
|  | 屋根上の突起物や複雑な屋根形状によって落雪の妨げにならないよう屋根形状に配慮します。                         |  |  |  |
|  | 落雪屋根とする場合は、雪が自然落下するよう適切な屋根勾配とします。                                  |  |  |  |
|  | ②無落雪屋根は雪庇に配慮します。   |  |  |  |
|  | 雪庇は、無落雪屋根の風下側で発生しやすいので、冬季間の風向きを踏まえて風下側に駐車スペースやアプローチがある場合は対策を検討します。 |  |  |  |
|  | ③維持管理費がかからないように検討します。  |  |  |  |
| 雪止め金具やルーフヒーターの設置は、電気代やメンテナンス等の維持管理費がかかるほか、化石燃料を活用したものは環境負荷がかかるため、計画段階から雪処理を念頭においた計画とします。 |  |  |  |  |
| 雪止め金具やルーフヒーターを設置する場合は、設置状況などにより氷柱や雨漏りの原因となることがあるので、適切な設置方法を検討します。                        |  |  |  |  |
| ④雪下ろし等の安全対策への配慮を検討します。   |  |  |  |  |
| 大雪時や雪庇の処理のため、屋根に登る場合もありますので、雪下ろし等の安全対策への配慮を検討します。  |  |  |  |  |
| c<br>維持管理  | ①冬場の維持管理に特に配慮します。  |  |  |  |
|  | 宿泊を目的とする戸建て集合住宅地や別荘地などについては、計画時点から除雪体制などの除雪計画を検討します。               |  |  |  |
|  | 冬場に利用しない別荘や空き建物についても、除雪や雪下ろしを行うなど適切な維持管理を行います。                     |  |  |  |

※行間は適宜調整して構いません。